

Stadt Freiburg i. Br.  
Haupt- und Personalamt  
16. SEP. 2008

AL	I	II	III	IV	V
RB					

SPD-Fraktion

FG Unabhängige Listen

Grüne Alternative Freiburg

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dr. Dieter Salomon

per Fax: 201 – 1140

(parallel per E-Mail an [hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de](mailto:hpa-ratsbuero@stadt.freiburg.de))

16.09.2008

### **Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels**

**hier:**

#### **Interfraktioneller Antrag nach § 34 Abs. 1 Satz 4 GemO**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,  
die unterzeichnenden Fraktionen beantragen, das Thema „**Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels**“ auf die Tagesordnung der übernächsten Gemeinderatssitzung aufzusetzen und dem Gemeinderat eine Vorlage mit folgender Zielsetzung zur Beschlussfassung zu unterbreiten:

1. Der Gemeinderat hebt seinen Beschluss vom 11.04.2006 (Drucksache G-06/072) auf, die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels anhand der Indexmethode durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beschließt, die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels auf der Grundlage einer neuen repräsentativen Stichprobenerhebung durchzuführen. Um eine objektive wissenschaftliche Erstellung zu gewährleisten, ist die Fortschreibung durch unabhängige Wissenschaftler/innen durchzuführen, die bislang noch nicht mit dem Freiburger Mietspiegel befasst waren.
3. Die Aufstellung wird durch eine Projektgruppe begleitet, für die von den Gemeinderatsfraktionen, Interessenverbänden und Mietervertretungen Fachexperten/innen benannt werden.

#### **Begründung:**

##### **1. Ausgangssituation**

Gemäß der Drucksache G-07/031 hat der Gemeinderat den „Freiburger Mietspiegel 2007“ zum 01.03.2007 als so genannten "qualifizierten Mietspiegel" verabschiedet. Nach den gesetzlichen Vorschriften muss ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand

- 2 -

von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Der Gemeinderat hat in der Drucksache G-06/072 bestimmt, dass die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels anhand der Indexmethode des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland durchzuführen ist. Während zum Zeitpunkt des Beschlusses der Lebenshaltungsindex als Fortschreibungsinstrument noch sachlich zu vertreten war, haben sich inzwischen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geändert. Da der Lebenshaltungsindex aktuell vor allem durch die Energie- und Lebensmittelkosten stark gestiegen ist, stellt er gegenwärtig kein geeignetes Instrument zur Abschätzung der Freiburger Mietpreisentwicklung dar. Es ist folglich sachgerechter, die Freiburger Mietenerhebung, wie in der Vergangenheit, durch eine eigenständige Mieterhebung zu ermitteln. Eine solche Mieterhebung bietet zudem die Möglichkeit den aktuellen Mietspiegel zu überprüfen, seine Mängel zu beseitigen und ihn fortzuentwickeln.

## **2. Lebenshaltungsindex und Mietpreisindex**

Der Freiburger Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage der Nettokaltmiete aus. Die Betriebs- und Heizkosten sind für den Mietspiegel ohne Belang. Nach BGB § 558 d, Abs. 2 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen, wobei der Gesetzgeber bei der erstmaligen Fortschreibung die Wahlmöglichkeit zwischen einer Stichprobenerhebung und dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Lebenshaltungsindex lässt.

In den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen herausgegebenen „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ wird klar empfohlen, die Entscheidung zwischen den beiden Verfahren davon abhängig zu machen, ob die örtliche Mietentwicklung mit der bundesweiten Preisentwicklung übereinstimmt: „Liegen Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder auch für größere strukturelle Veränderungen des örtlichen Wohnungsmarktes vor, sollte eher das Stichprobenverfahren gewählt werden“ (Quelle: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002. S. 45)

Es steht sicherlich außer Frage, dass der Preisindex aktuell von verschiedenen Faktoren bestimmt wird, die erhebliche Abweichungen zur örtlichen Freiburger Mietentwicklung erwarten lassen. Die statistischen Ämter berichten für die Jahre 2007/2008 von höchsten Preissteigerungsraten seit Beginn der 90er-Jahre. Der Verbraucherpreisindex für Deutschland ist im Juli 2008 gegenüber Juli 2007 um 3,3% gestiegen. Die Inflationsrate verblieb damit auch im Juli 2008 auf ihrem höchsten Stand seit fast 15 Jahren. Für den Preisaufruf werden vor allem die Energie- und Lebensmittelpreise verantwortlich gemacht. Im Fortschreibungszeitraum des Mietspiegels geht zudem die Erhöhung der Mehrwertsteuer in den Preisindex ein, während für Wohnungsmieten keine Mehrwertsteuer erhoben wird. Der Lebenshaltungsindex liegt sowohl auf der Bundes-, wie auch auf der Landesebene deutlich über dem Preisindex für Wohnungsmieten. Eine Anwendung des Lebenshaltungsindex zur Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels würde deshalb nicht zu einer marktgerechten Fortschreibung des Mietspiegels führen. Vielmehr müssten die Freiburger Mieterinnen und Mieter dann die Steigerung der Energiekosten doppelt bezahlen:

- 3 -

einmal über die Nebenkosten und ein zweites Mal über die zu starke Erhöhung der Grundmiete. Deshalb verbietet sich nach unserer Ansicht die Verwendung des Lebenshaltungsindex zur Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels.

### **3. Mängel des aktuellen Mietspiegels**

Auf der Grundlage des erst nach der Verabschiedung des aktuellen Mietspiegels zugänglich gemachten Gutachtens wurden erhebliche wissenschaftliche Einwände gegen den Mietspiegel erhoben und auf entsprechende Mängel hingewiesen. Allein durch das Gutachten ist schon augenscheinlich ersichtlich, dass gegen wissenschaftliche Konventionen, wie etwa die Einhaltung von Signifikanzniveaus verstoßen wurde. Auch bei der Durchführung der Erhebung sind geltende Qualitätsnormen nachweisbar nicht eingehalten worden. Deshalb wurden von uns bald nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat entsprechende Fragen nach der Einhaltung vor allem wissenschaftlicher Grundsätze gestellt, die auch durch das Fachgespräch vom 19.11.2007 nicht beantwortet wurden:

- Zu den wissenschaftlichen Grundsätzen gehört gemeinhin die Transparenz der Vorgehensweise und die Nachprüfbarkeit der Ergebnisse durch Dritte. Beides ist bislang trotz entsprechender Gemeinderatsanfragen nicht hergestellt worden. Weder wurden Auskünfte zur Entwicklung der Mieten in den Stadtteilen gegeben, noch ist die Zusammenfassung unterschiedlichster Wohnlagen (z.B. Weingarten mit Rieselfeld) nachvollziehbar begründet worden. Während nicht-signifikante Zuschläge für Altbauwohnungen vergeben wurden, wurde der frühere Abschlag von – 15 % für Hochhauswohnungen gestrichen. Auffällig ist die extreme Anhebung der Mietspiegelmieten in den Stadtgebieten mit einem hohen Anteil an städtischem Wohnungsbestand, in denen die Mietspiegelwerte um teilweise bis zu 30 % über den Werten des bisherigen Mietspiegels liegen.
- In der Stadtbaudebatte wurde von den Verkaufsbefürwortern immer wieder darauf hingewiesen, dass der Mietspiegel die Mieter vor extremen Erhöhungen schütze. Nun liegen die Mietspiegelwerte für die Stadtbauwohnungen noch über der gesetzlichen Kappungsgrenze, so dass der Mietspiegel zumindest für die Mieterinnen und Mieter in diesen Stadtgebieten keinerlei Schutzfunktion entfaltet. Mit einer realen Marktentwicklung hat dies augenscheinlich nichts zu tun.
- Da uns bis heute keine Auskunft über das Zustandekommen der neuen Lageinteilung gegeben wurde, erhärtet sich zunehmend die Vermutung, dass hier eher statistikerne Überlegungen die Ursache sind. Auch bei anderen Mietspiegelmerkmalen (Lärm, Kneipennähe etc.) ist nicht nachvollziehbar, wie die Ergebnisse aus der Erhebung abgeleitet wurden. Im Erhebungsbogen wird nach dem Belästigungsgrad durch Kneipen, Gaststätten und Kinos gefragt und nicht nach der Nähe dieser Einrichtungen. Im Mietspiegel gibt es aber auch für Wohnungen einen Zuschlag, die in Gaststätnnähe liegen, ohne dass von diesen eine Belästigung ausgeht. Viele Merkmale scheinen willkürlich festgesetzt worden zu sein.

- 4 -

- Während in der ersten Zeit vor allem die wissenschaftliche Kritik im Mittelpunkt stand, zeigen sich die Mängel des aktuellen Mietspiegels inzwischen massiv in der Praxis. Mieter und Vermieter sehen sich mit erheblichen Anwendungsproblemen konfrontiert. Der Mietspiegel führt zu deutlichen Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt, da er u.a. unterschiedliche Wohnlagen nicht ausreichend unterscheidet und bislang einfache und preiswerte Wohnlagen durch Zusammenlegung mit gehobeneren und teureren Wohnlagen zu undifferenzierten Durchschnittswerten zusammenfasst (Weingarten/Rieselfeld bzw. Beurbarung/Innenstadt). Die Vertrauensbasis, die der Freiburger Mietspiegel hatte, ist nicht mehr vorhanden. Seine Mängel haben zu etlichen Mieterinitiativen gegen die Mieterhöhungen und einer Klagewelle sowohl seitens der Mieter, als auch der Vermieter geführt, wobei sich die FSB hier besonders hervortut.

Die Fortschreibung des Mietspiegels mit einer neuen Erhebung bietet die Chance, den Mietspiegel zu überprüfen und Mängel zu beseitigen. Dies ist aber nur möglich, wenn die Erstellung durch eine Projektgruppe mit Fachexperten in transparenter Weise begleitet wird. Es ist nicht ausreichend, lediglich über die Ergebnisse zu informieren, ohne deren Zustandekommen transparent zu machen. Unabdingbar ist auch, den Fraktionen das neue Gutachten über die nächste Fortschreibung rechtzeitig vor der Beschlussfassung zugänglich zu machen.

Um für die Zukunft wieder eine ausreichende Vertrauensbasis für den Freiburger Mietspiegel zu erreichen, ist es unerlässlich, dass er von Personen aufgestellt wird, die bislang noch nicht mit einer Freiburger Mietspiegelaufstellung befasst waren. Nur wenn diese notwendige Distanz und Unabhängigkeit gewährleistet wird, können die Einwände im Zusammenwirken mit einer Projektgruppe objektiv und transparent geprüft und entsprechende Mängel beseitigt werden. Dies ist dringend geboten, um für Freiburg wieder einen objektiven und glaubwürdigen Mietspiegel vorliegen zu haben, der nicht Streit provoziert sondern befriedend wirkt und den Mieter und Vermieter ein brauchbares Instrument für faire Mietvereinbarungen an die Hand gibt.

Mit freundlichen Grüßen



Renate Buchen

gez. Hendrijk Guzzoni

gez. Monika Stein

gez. Walter Krögner

gez. Irene Vogel

gez. Coinneach McCabe

SPD-Fraktion

Unabhängige Listen

Grüne Alternative Freiburg

**Nachricht hiervon zur Kenntnis:**

- Im Gemeinderat vertretene Fraktionen und Fraktionsgemeinschaften
- Freiburger Medien