

BESCHLUSS - VORLAGE

Dezernat/Amt:	Verantwortlich:	Tel.Nr.:	Datum
IV/ Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Herr Meier	5300	10.11.2008

Betreff:**Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2009****hier:****Interfraktioneller Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktionsgemeinschaft Unabhängiger Listen und der Grüne Alternative Freiburg vom 16.09.2008**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. HA	10.11.2008		X	X	
2. GR	18.11.2008	X			X

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein

Finanzielle Auswirkungen: ja- siehe Anlage 1

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat verlängert gem. Drucksache G-08/261 die Geltungsdauer des Freiburger Mietspiegels 2007 als von ihm anerkannten, qualifizierten Mietspiegel bis zum 14.02.2009**
- 2. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, in Abänderung des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.04.2006 (Drucksache G-06/072) eine Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels anhand einer Stichprobe zu prüfen und vorzubereiten. Die Fortschreibung des Mietspiegels bleibt einer gesonderten Entscheidung des Gemeinderates vorbehalten.**

Anlagen:

1. Finanzielle Auswirkungen
2. Interfraktioneller Antrag vom 16.09.2008
3. Tabelle der Basismieten
4. Anfrage des ALW vom 29.09.2008 und
Stellungnahme des EMA-Institus vom 13.10.2008

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.04.2006 (Drucksache G-06/072) beschlossen, den Freiburger Mietspiegel 2007 durch das EMA-Institut, Sinzing und die nach § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) notwendige Fortschreibung des Mietspiegels zum 01.01.2009 anhand einer Indexierung erstellen zu lassen. Die Indexierung kann aus rechtlichen Gründen nur mit dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland (§ 558 d Abs. 2 Satz 2 BGB – künftig nur „Verbraucherindex“ genannt) erfolgen.

Mit der Indexierung hat der Gesetzgeber eine einfache und kostengünstige Möglichkeit einer Mietspiegelfortschreibung geschaffen. Allerdings besteht bei dieser Methode in Ausnahmesituationen die Gefahr, dass sich die tatsächliche regionale Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt von der allgemeinen Preisentwicklung in der BRD unterscheiden kann. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 11.04.2006 für die einfache und kostengünstigere Fortschreibungsmethode der Indexierung entschieden. Für eine Fortschreibung 2009 mittels Verbraucherindex entstehen – neben den Aufwendungen für den Druck der Mietspiegelbroschüre 2009 - **keine** weiteren Kosten.

Maßgeblicher Referenzzeitraum für die Veränderung des Verbraucherindexes ist der Zeitpunkt der Datenerhebung für den Mietspiegel 2007, somit Juni 2006 bis Juni 2008. Vom EMA-Institut wurde die Veränderung des Verbraucherindexes für den o.g. Zeitraum mit **5,21 %** mitgeteilt. Die in dem Freiburger Mietspiegel enthaltene Tabelle 1 (Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche, siehe Anlage 3) wäre demnach um diesen Prozentsatz fortzuschreiben.

Eine Fortschreibung des Mietspiegels anhand des Verbraucherindexes wird durch die stark gestiegenen Energiekosten und die Mehrwertsteuererhöhung beeinflusst und stellt daher keine verlässliche Grundlage für die Preisentwicklung der Wohnungsmieten in Freiburg dar. Eine Fortschreibung anhand des Verbraucherindexes in Höhe von 5,21 % hätte für die Mieter eine Doppelbelastung zur Folge. Neben der allgemeinen Mietsteigerung um 5,21 % hätten sie darüber hinaus auch die realen Energiekostensteigerungen zusätzlich zu zahlen.

Für die weitere Wirksamkeit eines qualifizierten Mietspiegels ist es notwendig, einen Beschluss des Gemeinderates bis zum 14.02.2009 über die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels herbeizuführen. Sofern bis zu diesem Zeitpunkt ein Beschluss über die Fortschreibung nicht erfolgt, verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel. Dies kann auch durch eine nachträgliche Beschlussfassung nicht mehr geheilt werden. Ein deutlicher Anstieg der Mieten bei neuvermieteten Wohnungen ist dann zu befürchten.

Dies hätte auch Auswirkungen auf die beabsichtigte Satzung über die Begrenzung der Miethöhe über öffentlich geförderten Wohnraum, die nach Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetz ebenfalls an die ortsübliche Vergleichsmiete anknüpft. Das Fehlen eines qualifizierten Mietspiegels bringt zusätzliche rechtliche Risiken sowohl für die Rechtsbeständigkeit dieser Satzung als auch für deren spätere Anwendung.

In einem interfraktionellen Antrag der SPD / FG Unabhängige Listen und Grüne Alternative Freiburg vom 16.09.2008 (Anlage 2) wird gefordert, den Beschluss vom 11.04.2006 aufzuheben und die Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels 2009 mit einer neuen repräsentativen Stichprobe durchzuführen. Dabei solle ein unabhängiges Institut beauftragt werden, das bislang noch nicht mit dem Freiburger Mietspiegel befasst war. Eine unabhängige Projektgruppe mit Personen aus dem Gemeinderat und Interessenverbänden sowie Fachexperten/innen solle die Fortschreibung 2009 begleiten.

2. Problematik der Fortschreibung mittels Verbraucherindex

Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesministeriums für Verkehr, Bau - und Wohnungswesen bietet sich die preiswerte Indexfortschreibung an, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Mieten aller Wohnungen in einer Gemeinde sich seit der Erstellung des letzten Mietspiegels im Wesentlichen gleichmäßig entwickelt haben, es also zu keinen größeren strukturellen Veränderungen gekommen ist. Sofern Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung oder auch für größere strukturelle Veränderungen des örtliche Wohnungsmarktes vorliegen, ist die deutlich teurere Stichprobe einer Indexierung vorzuziehen.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 558 d Abs. 2 BGB ist die Indexierung zwingend an den Verbraucherindex geknüpft; andere Indizes scheiden rechtlich aus. Problematisch ist, dass sich der im BGB festgelegte Verbraucherindex aus einem Warenkorb zusammensetzt, der aktuell lediglich 31 % wohnraumbezogene Kosten wie Wohnung, Wasser, Strom, Gas usw. beinhaltet. Die Wohnungsmieten selbst machen einen Anteil von 21 % aus. Insoweit kann die Entwicklung des Verbraucherindex grundsätzlich anders verlaufen als die Preisentwicklung der Nettomieten in Deutschland. Eine solche evtl. Diskrepanz wird besonders deutlich in Zeiten eines sprunghaft angestiegenen Energiepreises,

der zu einem nicht unerheblichen Anteil in den Verbraucherindex einfließt. Des Weiteren beeinflusst die Mehrwertsteuererhöhung, die zum 01.01.2007 in Kraft trat und damit in den Referenzzeitraum von Juni 2006 bis Juni 2008 fällt, die Veränderung des Verbraucherindex.

Das EMA-Institut hat in jüngster Zeit eine wissenschaftlichen Untersuchung anhand von drei Städten mit Mietspiegeln (u.a. auch Freiburg) zur Fortschreibung von Mietspiegeln nach der Indexierungsmethode durchgeführt. Die Kernaussage der Untersuchung lautet, dass eine Fortschreibung mit der Methode der Indexierung insbesondere wegen der unerwarteten Energiepreissteigerungen im Einzelfall zu Preisverzerrungen führen kann.

Das EMA-Institut wurde mit Schreiben vom 29.09.2008 um eine Stellungnahme zu den vorläufig mitgeteilten Ergebnissen der wissenschaftlichen Untersuchung und zur geplanten Indexierung zum 01.01.2009 für Freiburg gebeten. Die Anfrage des ALW und die Antwort des EMA-Instituts vom 13.10.2008 ist als Anlage 4 beigefügt.

3. Mietspiegelfortschreibung anhand einer Stichprobe

Nach § 558 d Abs. 2 Satz 2 BGB kann anhand einer repräsentativen Stichprobe ein Mietspiegel fortgeschrieben werden. Hierbei werden die tatsächlich gezahlten Mieten in Freiburg ausgewertet. Untersucht wird dabei das dem Mietspiegel zugrundeliegende Mietenniveau; in dem Regressionsmietspiegel der Stadt Freiburg ist dies der Mietpreis in Abhängigkeit der Wohnfläche (Anlage 3). Dieser Methode liegt die wissenschaftliche Erkenntnis zugrunde, dass die Wohnfläche das mit Abstand wichtigste Merkmal im Hinblick auf den Mietpreiseinfluss ist. Für eine Fortschreibung mittels Stichprobe wird eine Datenmenge von ca. 600 – 700 mietspiegelrelevanten Haushalten als ausreichend erachtet.

Der Vorteil dieser Methode liegt in der höheren Genauigkeit und in der Möglichkeit, eventuell eingetretene Niveauverschiebungen zu erfassen. Der Nachteil dieser Methode sind die deutlich höheren Kosten. Allerdings liegen diese deutlich unter den Kosten für eine Neuerstellung. Die von der Verwaltung zu beauftragende Erhebung und Auswertung einer Stichprobe verursacht Kosten in Höhe von **ca. 40.000,00 €** (einschließlich Mehrwertsteuer).

Darüber hinaus besteht die freiwillige Möglichkeit, eine volle Neuerhebung (wie 2006) mit einer relativ großen Stichprobe (im Jahr 2006: 2.250 Wohnungsmieten) durchzuführen, bei der sämtliche mietpreisrelevanten Merkmale neu untersucht werden können. Die Kosten betragen mindestens ca. **130.000,00 €**, die Vorlaufzeit für eine solche Neuerhebung liegt bei ca. 10 – 12 Monaten. Eine Neuerhebung ist gesetzlich nur alle vier Jahre vorgeschrieben und für den 01.01.2011 vorgesehen.

Die Gültigkeit des Mietspiegels 2007 (als sog. qualifizierter Mietspiegel) läuft zum 31.12.2008 aus. Wird die Laufzeit nicht bis zur Fortschreibung verlängert, gilt er nach dem 31.12.2008 nur noch als einfacher Mietspiegel weiter. Eine Verlängerung kann maximal bis zum 14.02.2009 (2 Jahre nach Beschlussfassung über den geltenden Mietspiegel) erfolgen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses vom 11.04.2006 war diese Entwicklung nicht abzusehen. Gemäß den Hinweisen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau - und Wohnungswesen bietet sich eine Fortschreibung mittels Stichprobe an, wenn Anhaltspunkte für stärkere Abweichungen der örtlichen Mietentwicklung von der bundesweiten Preisentwicklung vorliegen.

Die Stadtverwaltung schlägt daher vor, die alternative Möglichkeit einer Mietspiegelfortschreibung mittels einer repräsentativen Stichprobenerhebung zu prüfen, um damit dem Gemeinderat eine Alternative zur nach bisheriger Beschlussfassung notwendigen Mietsteigerung von 5,21 % zu bieten. Für den Zeitraum der Datenerhebung ist es erforderlich, die Gültigkeit des derzeitigen Mietspiegels 2007 bis zum 14.02.2009 zu verlängern und den Mietspiegel bis zu diesem Zeitpunkt als qualifiziert zu erklären.

Dem interfraktionellen Antrag kann aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden. Im Rahmen einer Stichprobe sind die geforderten Änderungen der Mietspiegelmerkmale (z. B. Lage) nicht möglich. Dies ist nur im Rahmen einer Neuaufstellung zu erreichen. Eine vollständige Neuerstellung des Mietspiegels hätte neben hohen Kosten und einem enormen Verwaltungsaufwand eine Zeitverzögerung von ca. 1 Jahr zur Folge (mietspiegelfreie Zeit; keine Rechtsbindung bei Neuvermietungen durch Mietspiegel). Die Vergabe einer Stichprobe an „unabhängige Wissenschaftler“ ist für eine Fortschreibung zum 14.02.2009 zeitlich nicht möglich. Darüber hinaus sind nur wenige leistungsfähige und erfahrene Institute am Markt. Eine Abfrage der gezahlten Miethöhen (Datenerhebung) durch ein anderes Institut bringt auch keine Veränderung des Mietniveaus.

Unabhängig davon ist die Stadtverwaltung an das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als zuständiger Bundesgesetzgeber herangetreten, um auf die Problematik einer Mietspiegelfortschreibung mittels Verbraucherindex und deren Wechselwirkungen hinzuweisen. Zudem wurde angeregt, mit einer Rechtsänderung des § 558 d Abs. 2 BGB eine Indexierung mit anderen Indizes zukünftig zu ermöglichen. Der Deutsche Städtetag erhielt Nachricht mit der Bitte um Unterstützung unseres Anliegens.

5. Auslegungsschwierigkeiten bei der Anwendungen des Mietspiegels

Die anfänglichen Auslegungsschwierigkeiten bei der Anwendung des neuen Freiburger Mietspiegels 2007 sind Gegenstand von Streitigkeiten zwischen den Mietparteien. Hintergrund hierfür sind u.a. neu aufgenommene und tiefer gegliederte Wohnungsmerkmale oder Veränderungen hinsichtlich der Struktur (z.B. die Lage der Wohnung), die erstmals in den Mietspiegel 2007 qualifiziert eingeflossen sind. Die in dem Mietspiegel 2007 an den Stadtteilen orientierte Lageeinteilung führte dort zu Nachfragen, wo Veränderungen bei der Datenerhebung im Mietniveau festgestellt wurden.

Die seit Beginn des Freiburger Mietspiegels im Jahre 1994 willkürlich scheinende 3-Zoneneinteilung in alleiniger Abhängigkeit zur Entfernung zum Freiburger Münster ist zuletzt immer stärker in die Kritik geraten. Mit dem Mietspiegel 2007 wurde diese grobe Einteilung ersetzt durch eine differenzierte Lageeinteilung nach Stadtteilen. Der Einfluss der Wohnlage wird über ein zweiteiliges System erfasst. Einmal werden auf Makroebene Wohnlagenzonen auf der Basis von Stadtteilen gebildet. Zusätzlich kann man auf Mikroebene die jeweilige kleinräumige Wohnlage in der direkten Umgebung berücksichtigen. Somit konnte dem verstärkt geäußerten Wunsch nach besserer Abbildung des Lagekriteriums Rechnung getragen werden.

Bei der Zuordnung der betroffenen Wohnung in einen Stadtteil wird die amtliche Einteilung der Stadtteile der Stadt Freiburg zugrunde gelegt. Die Einteilung des Stadtgebiets in Stadtbezirke wurde erstmals mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 11. März 1967 genehmigt. Diese Gliederung wurde in Zusammenarbeit von Stadtbauamt, Tiefbauamt, Vermessungsamt, Stadtarchiv und Statistischem Amt erarbeitet.

Ziel war es gewesen, baulich gewachsene Gebietsteile bzw. Planungsräume gegeneinander abzugrenzen. Dabei wird das Stadtgebiet in einem hierarchischen System aufgeteilt, in Stadtteile (heute 27) und Stadtbezirke. Erweitert und angepasst wurde diese Gliederung durch die Eingemeindung der jetzigen acht Ortschaften, die Eingliederung des Mundenhofs (1977), die Benennung von Weingarten als Stadtteil und die Einrichtungen der Stadtteile Rieselfeld (1993) und zuletzt Vauban (2007).

Bei der Anwendung des Freiburger Mietspiegels 2007 ergeben sich bei Wohnungen an der Grenze zwischen den beiden Stadtteilen Brühl und Herdern die häufigsten Diskussionen zwischen Mietern/innen und Vermieter/innen. Die Grenze zwischen den beiden Stadtteilen Brühl (Abschlag – 13 %) und Herdern (Zuschlag + 4 %) wird durch die Eisenbahntrasse festgelegt und führte insbesondere bei den Mietern zweier Mehrfamilienhäuser der Freiburger Stadtbau (Rennweg 23, Stefan-Meier-Str. 167) zu großem Unverständnis, da diese Gebäude östlich der Eisenbahntrasse liegen und somit dem Stadtteil Herdern zugeordnet wurden.

Zu einem ist hierbei jedoch festzuhalten, dass die Zoneneinteilung der alten Mietspiegel ab 1994 ebenfalls solche größeren Abweichungen aufwies (-16 %). Zum anderen relativiert sich das Gesamtergebnis der Lage einer Wohnung durch die Vielzahl anderer Lagemerkmale (Mikroebene), um im Gesamtergebnis eine Wohnung in Herdern nicht gleich zu bewerten wie eine Wohnung im Stadtteil Brühl. Des Weiteren ist zu vermuten, dass jede andere Grenzziehung ebenfalls zu Abgrenzungsschwierigkeiten führt.

Ein weiterer Kritikpunkt waren die teilweise in gleichen Zonen zusammengefassten Stadteile; diese Zusammenfassung hat eine einfache Ursache: Die Miethöhen waren bei Erhebung in diesem Bereich identisch. Diese Tatsache wurde, in größerer Form, auch im alten Mietspiegel abgebildet.

Die in dem Mietspiegel 2007 enthaltenen Zu- und Abschläge der mietpreisrelevanten Merkmale stellen jeweils Mittelwerte dar. Sofern die Qualität oder der Zustand eines im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- oder Abschlagmerkmals vom jeweiligen Standard abweicht, weist der Mietspiegel 2007 eine Mietpreisspanne von bis zu +/- 9 % aus, die in begründeten Einzelfällen – beispielsweise in den benannten Grenzbereichen - angesetzt werden kann. Allerdings unterliegt diese - wie alle anderen Kriterien des Mietspiegels auch - der gerichtlichen Überprüfbarkeit.