



Beratung  
Planung  
Forschung

**GEWOS**

# Mietspiegel 2015 Freiburg im Breisgau

Fortschreibung des Mietspiegels 2013

August 2014

Freiburg   
I M B R E I S G A U

# Mietspiegel Freiburg i. Br.

**2015**

Fortschreibung Mietspiegel 2013

Dokumentation

Hamburg August 2014

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20  
Telefax 040/69 71 22 20  
E-Mail [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:  
Renate Szameitat

Santander Bank  
BLZ 500 333 00  
Konto-Nr. 17 33 922 900  
IBAN: DE93500333001733922900  
BIC: SCFBDE33XXX

Sitz der Gesellschaft:  
Hamburg  
Registergericht:  
Hamburg, HRB 12 536

## **1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben**

### **1.1 Hintergrund**

Im Mai 2014 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg im Breisgau mit der Fortschreibung des Freiburger Mietspiegels beauftragt. Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel 2013, der nach der Regressionsmethode auf Basis einer komplett neuen und repräsentativen Stichprobe als Neuerhebung erstellt wurde, nach entsprechendem Votum des Gemeinderates und der AG Mietspiegel mithilfe der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland an die Marktentwicklung angepasst. Dieser Index ist nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB als einziger Index für die Fortschreibung von Mietspiegeln zu verwenden. Es sind weder regionale Indizes noch auf den (Miet-)Wohnungsmarkt bezogene Indizes zugelassen. Der Freiburger Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB erstellt.

### **1.2 Gesetzliche Grundlagen**

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung. Allerdings muss nach dem Auslaufen der Bindung bereits eine Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete stattgefunden haben.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wurde.

Die Regressionsmethode, mit der Mietspiegel 2013 erstellt wurde, ist neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (heute Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit). Die Forderung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist damit erfüllt.

### **1.3 Begleitung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2015**

Die Erstellung des Mietspiegels 2015 wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2015 begleitet. In der Arbeitsgruppe Mietspiegel 2015 wirkten außer den Vertretern der Stadt Freiburg i. Br. und GEWOS Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit.

Die Arbeitsgruppe hat sich am 09.01.2014 über die Vor- und Nachteile einer Indexfortschreibung gegenüber einer Neuerstellung beraten und sich anschließend mehrheitlich für eine Indexfortschreibung ausgesprochen. In der Sitzung des Gemeinderates vom 17.02.2014 wurde beschlossen, den Mietspiegel 2013 mittels Indexierung fortzuschreiben.

## **2 Fortschreibung des Mietspiegels 2013**

Zur Fortschreibung des Mietspiegels 2013 wird die Basismiettable aus dem Mietspiegel 2013 (siehe Tabelle 3 der für den Mietspiegel 2013 angefertigten Dokumentation) mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels Freiburg i.Br. war der 01.06.2012. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Juni 2012 und Juni 2014 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2010 = 100 betragen für Juni 2012 103,7 und für Juni 2014 106,7. Es ergibt sich ein Anstieg von  $106,7/103,7 - 1 = 2,9\%$ . Die Ergebnisse der Basismiettable aus dem Mietspiegel 2013 werden entsprechend mit dem Faktor 1,029 multipliziert.

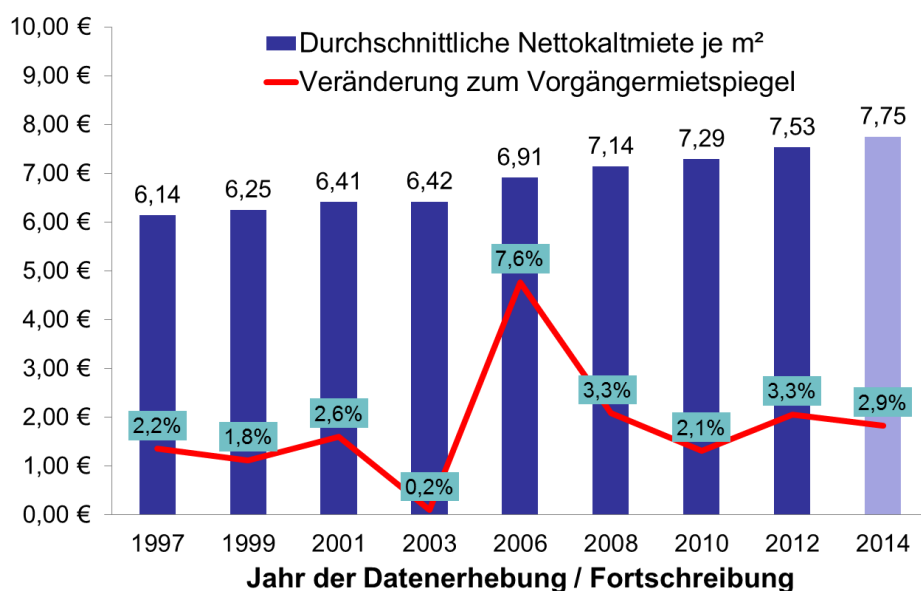
Die folgende Tabelle 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 2015 anstelle der Tabelle 3 aus der Mietspiegelbroschüre 2013 der Auftraggeberin zur Berechnung der Mietwerte im Mietspiegel 2015 zu verwenden. Alle Zu- und Abschläge, die im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2013 erhoben wurden, behalten ebenso wie die berechnete Spanne auch in der Fortschreibung im Mietspiegel 2015 ihre Gültigkeit, da sie prozentual zur Basismiete bestimmt wurden und nicht etwa absolut.

<b>Tabelle 1: Basismiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche</b>							
<b>Wfl.</b>	<b>BM</b>	<b>Wfl.</b>	<b>BM</b>	<b>Wfl.</b>	<b>BM</b>	<b>Wfl.</b>	<b>BM</b>
<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>20</b>	12,06	<b>53</b>	7,82	<b>86</b>	7,21	<b>119</b>	7,96
<b>21</b>	11,76	<b>54</b>	7,76	<b>87</b>	7,22	<b>120</b>	7,99
<b>22</b>	11,49	<b>55</b>	7,71	<b>88</b>	7,24	<b>121</b>	8,01
<b>23</b>	11,26	<b>56</b>	7,66	<b>89</b>	7,26	<b>122</b>	8,02
<b>24</b>	11,03	<b>57</b>	7,60	<b>90</b>	7,28	<b>123</b>	8,03
<b>25</b>	10,83	<b>58</b>	7,56	<b>91</b>	7,30	<b>124</b>	8,04
<b>26</b>	10,63	<b>59</b>	7,52	<b>92</b>	7,32	<b>125</b>	8,06
<b>27</b>	10,45	<b>60</b>	7,48	<b>93</b>	7,34	<b>126</b>	8,06
<b>28</b>	10,28	<b>61</b>	7,44	<b>94</b>	7,37	<b>127</b>	8,07
<b>29</b>	10,13	<b>62</b>	7,40	<b>95</b>	7,39	<b>128</b>	8,08
<b>30</b>	9,97	<b>63</b>	7,37	<b>96</b>	7,41	<b>129</b>	8,08
<b>31</b>	9,84	<b>64</b>	7,34	<b>97</b>	7,44	<b>130</b>	8,09
<b>32</b>	9,69	<b>65</b>	7,31	<b>98</b>	7,46	<b>131</b>	8,09
<b>33</b>	9,57	<b>66</b>	7,29	<b>99</b>	7,48	<b>132</b>	8,09
<b>34</b>	9,45	<b>67</b>	7,26	<b>100</b>	7,51	<b>133</b>	8,09
<b>35</b>	9,33	<b>68</b>	7,23	<b>101</b>	7,54	<b>134</b>	8,09
<b>36</b>	9,22	<b>69</b>	7,22	<b>102</b>	7,56	<b>135</b>	8,08
<b>37</b>	9,11	<b>70</b>	7,20	<b>103</b>	7,59	<b>136</b>	8,08
<b>38</b>	9,00	<b>71</b>	7,19	<b>104</b>	7,61	<b>137</b>	8,07
<b>39</b>	8,90	<b>72</b>	7,17	<b>105</b>	7,65	<b>138</b>	8,07
<b>40</b>	8,81	<b>73</b>	7,16	<b>106</b>	7,67	<b>139</b>	8,06
<b>41</b>	8,71	<b>74</b>	7,16	<b>107</b>	7,70	<b>140</b>	8,05
<b>42</b>	8,62	<b>75</b>	7,15	<b>108</b>	7,72	<b>141</b>	8,03
<b>43</b>	8,53	<b>76</b>	7,15	<b>109</b>	7,75	<b>142</b>	8,02
<b>44</b>	8,45	<b>77</b>	7,15	<b>110</b>	7,77	<b>143</b>	8,01
<b>45</b>	8,37	<b>78</b>	7,15	<b>111</b>	7,80	<b>144</b>	7,99
<b>46</b>	8,29	<b>79</b>	7,15	<b>112</b>	7,82	<b>145</b>	7,96
<b>47</b>	8,21	<b>80</b>	7,15	<b>113</b>	7,84	<b>146</b>	7,95
<b>48</b>	8,14	<b>81</b>	7,16	<b>114</b>	7,87	<b>147</b>	7,93
<b>49</b>	8,07	<b>82</b>	7,16	<b>115</b>	7,89	<b>148</b>	7,91
<b>50</b>	8,01	<b>83</b>	7,17	<b>116</b>	7,91	<b>149</b>	7,89
<b>51</b>	7,94	<b>84</b>	7,18	<b>117</b>	7,93	<b>150</b>	7,86
<b>52</b>	7,88	<b>85</b>	7,20	<b>118</b>	7,95		

Ein wichtiger Indikator für den Freiburger Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der mittleren Nettomiete je Quadratmeter im Monat:

- Bezogen auf alle erhobenen Mieten und unabhängig von Wohnwertmerkmalen wie Wohnfläche, Baualter und weiteren Wohnwertmerkmalen beträgt die mittlere Nettomiete pro Monat und Quadratmeter 7,75 € (7,53 € \* 1,029).
- Im Vergleich zum Vorgängermietspiegel ist somit ein Anstieg um 0,22 € zu verzeichnen (vgl. Diagramm 1).

**Diagramm 1: Entwicklung der mittleren Nettomiete/m<sup>2</sup>**



### **3 Schlussbemerkung**

Der vorliegende Methodenbericht erläutert die Fortschreibung des Mietspiegels 2013 als Mietspiegel 2015 mithilfe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Sie ist im Zusammenhang mit der Dokumentation des Mietspiegels 2013 zu sehen, in der die eigentliche Datenerhebung für den Mietspiegel 2013 wie auch die Berechnung von Zu- und Abschlägen bzw. der Mietspiegelspanne beschrieben wird. Dadurch soll der Fachöffentlichkeit und dem interessierten Anwender ein tieferer Einblick in die Vorgehensweise bei der Erstellung des Mietspiegels gegeben und die Akzeptanz des Instrumentes Mietspiegel erhöht werden.

Neben dem Methodenbericht wird die Stadt Freiburg i. Br. die Mietspiegelbrochure veröffentlichen.