

Mietspiegel 2019 Freiburg im Breisgau

Fortschreibung des Mietspiegels 2017

Dokumentation
Hamburg September 2018



GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

© GEWOS 2018

Quelle Titelbilder: <https://www.flickr.com/photos/werkunz/4762772131/in/photolist>

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung: Hintergrund und Vorgaben	2
	1.1 Hintergrund	2
	1.2 Gesetzliche Grundlagen.....	2
	1.3 Begleitung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2019.....	3
2	Fortschreibung des Mietspiegels 2017.....	4
3	Schlussbemerkung.....	7

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im Juni 2018 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 2017, 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 Verbraucherpreisindex für 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. Der Mietspiegel kann ebenfalls auf ehemalige Sozialwohnungen angewendet werden, sofern deren Bindung bereits ausgelaufen und eine Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete stattgefunden hat.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau 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 der Mietspiegel 2017 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 2019

Die Erstellung des Mietspiegels 2019 wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2019 begleitet. In der Arbeitsgruppe wirkten neben den Vertretern der Stadt Freiburg im Breisgau und GEWOS Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit.

Die Arbeitsgruppe hat sich am 13.2.2018 über die Vor- und Nachteile einer Indexfortschreibung gegenüber einer Neuerstellung beraten und sich anschließend mehrheitlich für eine Indexfortschreibung ausgesprochen. Der Gemeinderat hat sich dem Votum der Arbeitsgruppe angeschlossen und die Fortschreibung des Mietspiegels 2017 mittels Indexierung beschlossen.

2 Fortschreibung des Mietspiegels 2017

Zur Fortschreibung des Mietspiegels 2017 wird die Basismiettable aus dem Mietspiegel 2017 (siehe Tabelle 3 in der Dokumentation zum Mietspiegel 2017) mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag des Mietspiegels 2017 war der 01.06.2016. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zwischen Juni 2016 und Juni 2018 zugrunde zu legen. Die Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2010 = 100 betragen für Juni 2016 107,3 und für Juni 2018 111,3. Es ergibt sich ein Anstieg von $111,3/107,3 - 1 = 3,7\%$. Die Ergebnisse der Basismiettable aus dem Mietspiegel 2017 werden entsprechend mit dem Faktor 1,037 multipliziert.

Die folgende Tabelle 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 1.1.2019 anstelle der Tabelle 1 in der Mietspiegelbroschüre 2017 zu verwenden. Die Zu- und Abschläge aus dem Mietspiegel 2017 behalten für den Mietspiegel 2019 ihre Gültigkeit. Dies betrifft gleichermaßen die Spanne.

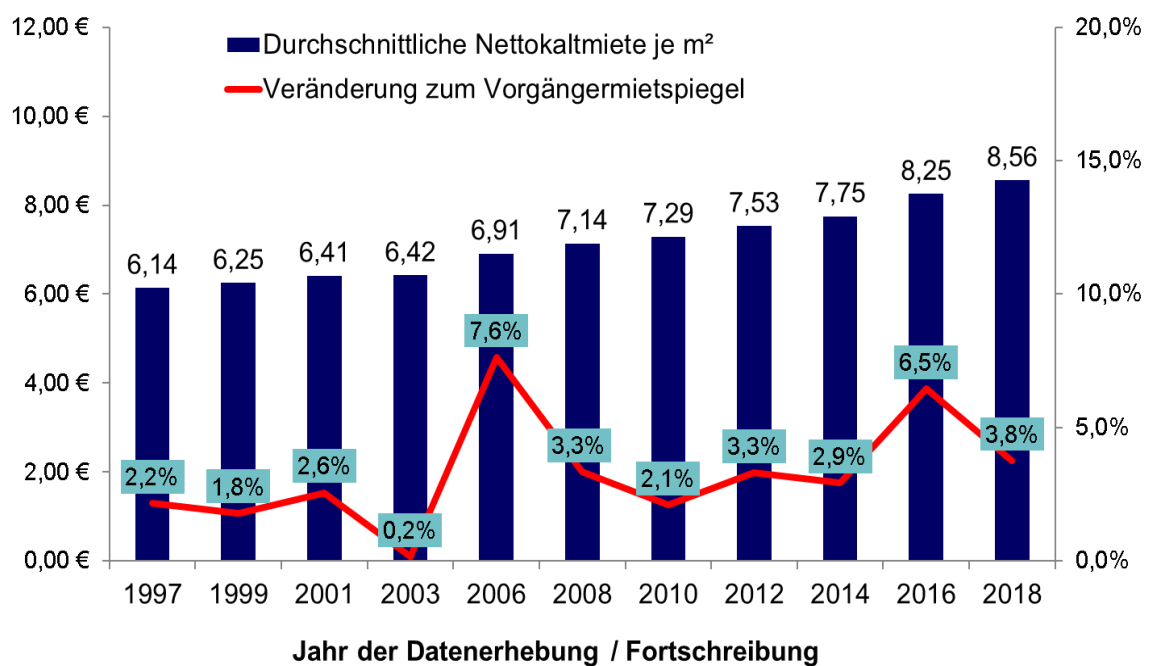
Tabelle 1: Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

© GEWOS

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 der Wohnfläche, dem Baualter und weiteren Wohnwertmerkmalen beträgt die mittlere Nettomiete pro Monat und Quadratmeter 8,56 € (8,25 € * 1,037). Im Vergleich zum Vorgängermietspiegel ist somit ein Anstieg um 0,31 € zu verzeichnen (vgl. Diagramm 1).

Diagramm 1: Entwicklung der durchschnittlichen Mieten in den letzten 21 Jahren basierend auf den jeweiligen Mietspiegeln in Freiburg am Breisgau



3 Schlussbemerkung

Der vorliegende Bericht erläutert die Fortschreibung des Mietspiegels 2017 in der Stadt Freiburg im Breisgau mithilfe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Er ist im Zusammenhang mit der Dokumentation des Mietspiegels 2017 zu sehen, in der die Datenerhebung- und Auswertung detailliert beschrieben werden.

Mit diesem Bericht 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. Die Stadt Freiburg im Breisgau wird ergänzend eine Mietspiegelbroschüre veröffentlichen.