

Neuer Mietspiegel 2013: Mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen liegt bei 7,53 Euro pro m² Wohnfläche

Durchschnittliche Mietpreissteigerung von 3,3 Prozent seit dem letzten Mietspiegel 2011 – Mietpreise für kleine und mittlere Wohnungen nahezu unverändert Neu: Keine reine Mieterbefragung mehr, zu gleichen Teilen wurden Mieter und Vermieter interviewt

Der neue Mietspiegel 2013 liegt vor. Vor knapp einem Jahr hatte der Gemeinderat die Verwaltung und die Arbeitsgruppe Mietspiegel beauftragt, den Freiburger Mietspiegel 2013 zu erstellen. Zusätzlich wurde beschlossen, dafür wiederum ein externes Institut für die aufwändige Datenerhebung und wissenschaftliche Auswertung zu beauftragen.

Seit 1994 lässt die Stadt Freiburg einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Als qualifiziert gilt ein Mietspiegel gegenüber einem einfachen dann, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und von der Gemeinde oder Interessensvertreter, von Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mietern anerkannt wird. Er muss alle zwei Jahre aktualisiert werden, um weiter Gültigkeit zu haben.

Das für die Mietspiegelerstellung 2011 eingeführte Verfahren mit einer paritätisch besetzten Arbeitsgruppe mit Vertretern der Interessensverbände auf Mieterseite, der Freiburger Wohnungswirtschaft sowie der Justiz unter Moderation durch Hubert Blank, Richter a.D., als anerkannter Mietrechtsexperte hat sich bewährt und wurde für den Mietspiegel 2013 fortgeführt.

Bei der Vorstellung der Ergebnisse des neuen Mietspiegels bedankte sich Erster Bürgermeister Otto Neideck bei allen Beteiligten, besonders aber bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe und bei Richter a.D. Hubert Blank für die hervorragende Arbeit. Neideck erläuterte, dass der Mietspiegel mit dem neuen Verfahren als wichtiges Instrument für den Wohnungsmarkt weiter gestärkt werde und zudem bei dem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg helfe, zum sozialen Frieden beizutragen. Wichtig sei ihm auch, dass alle Interessensverbände an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt und wesentliche Rahmenbedingungen wie den Interviewleitfaden mit den abzufragenden Merkmalen entschieden haben.

Die Erfahrungen des letzten Mietspiegels 2011 zeigten, dass die bisherige Methode einer reinen Mieterbefragung fortentwickelt werden musste. Für den Mietspiegel 2011 scheiterte die Auswertung von energetischen Merkmalen an den zu geringen Datenrückläufen aus den Mieterhaushalten. Die Arbeitsgruppe hat daher beschlossen, die Befragung aufzuteilen und zu gleichen Teilen die Mieterinnen und Mieter sowie die Vermieterinnen und Vermieter zu befragen. Die bisherige Stichprobengröße von insgesamt 2000 mietspiegelrelevanten Befragungen wurde beibehalten. Für die Datenerhebung und -auswertung wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung das renommierte Hamburger GEWOS Institut ausgewählt, das bereits den Mietspiegel 2011 erstellte.

Das Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) begann ab Oktober 2011 ein Forschungsprojekt, in dem Modellkommunen gesucht wurden, die auch energetische Merkmale im Rahmen einer Mietspiegelerstellung untersuchen. Die Stadt Freiburg bewarb sich und wurde als Modellkommune in das Projekt „Energetische Mietspiegel“ aufgenommen und mit rund 25.000 Euro finanziell unterstützt. Insgesamt 2.096 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse wurden untersucht. Für die Erhebung wurden davon 1.023 Mieterinnen und Mieter sowie 1.073 Vermieterinnen und Vermieter befragt. Der Freiburger Mietspiegel 2013 weist jetzt insgesamt 22 Merkmale im Vergleich zu den 38 Merkmalen im Mietspiegel 2011 aus. Die Merkmale sind unter anderem Baujahr und Modernisierung, Art und Beschaffenheit, Ausstattung oder Wohnlage.

Die mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen - unabhängig von Wohnfläche oder Baujahr - liegt in Freiburg bei 7,53 Euro pro m² Wohnfläche. Die durchschnittliche Mietpreissteigerung der letzten Mietspiegelerhebung von Juli 2010 beträgt 3,3 Prozent. Während die Mietpreise für kleinere und mittlere Wohnungen nahezu unverändert blieben, stieg die Miete bei größeren Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche teilweise über 10 Prozent.

Im Freiburger Mietspiegel wird zuerst eine Basismiete ermittelt, die von der Größe der Wohnung abhängt. Besonderheiten der Wohnung, wie beispielsweise Wohnungsart, Beschaffenheit oder Ausstattung werden weiterhin mit Zu- und Abschlägen über ein Tabellensystem erfasst, so dass eine ortsübliche Vergleichsmiete detailliert erfasst werden kann. Auch die Wohnlage spielt wieder eine Rolle. Dazu wurden die Mietpreise in den verschiedenen Stadtteilen betrachtet und die Stadtteile mit identischen Miethöhen zu einer Mietpreiszone zusammengefasst.

Im Vorfeld der Datenerhebung wurde innerhalb der Arbeitsgruppe gemeinsam mit dem GEWOS Institut und dem für das Projekt beauftragten Institut für Wohnen und Umwelt die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Erhebung solcher energetischen Merkmalen im Freiburger Mietspiegel beraten und deren Vor- und Nachteile diskutiert. Die Arbeitsgruppe hatte sich daraufhin für die Erhebung von einzelnen Merkmalen und gegen ein Punktesystem entschieden. Hauptgrund für diese Entscheidung war die Erwartung, dass damit die Anwendbarkeit des Mietspiegels in der Praxis erleichtert wird.

Die erhobenen Daten zur energetischen Beschaffenheit des Gebäudes wurden von GEWOS Institut intensiv geprüft. Die Menge und Qualität der Datenrückmeldungen waren ausreichend. So gibt es beispielsweise bei einem Haus, das vor 1986 gebaut wurde, keinen Zuschlag zur Basismiete, bei einem Baujahr von 1986 bis 1994 gibt es 5 Prozent Zuschlag; Wohnungen, die von 1995 bis 2002 erstellt wurden, erhalten 14 Prozent und Häuser ab 2003 15 Prozent Zuschlag zur Basismiete.

Eine gehobene Küchenausstattung wirkt sich positiv mit 11 Prozent auf den Mietpreis aus. Eine Maisonette-, Galerie-, Penthouse- oder Attikawohnung kann 9 Prozent mehr Miete kosten. Einbauschränke außerhalb der Küche werden mit 5 Prozent Zuschlag und ein gut nutzbarer Balkon mit 4 Prozent Zuschlag bewertet. Für die Ausstattung können bei Installationen, die sichtbar und freiliegend über Putz verlegt wurden, 8 Prozent abgezogen werden; gibt es Einzelöfen in der Wohnung, können ebenfalls 8 Prozent abgezogen werden. Ist kein eigener Keller oder Speicher vorhanden, schlägt das mit minus 6 Prozent zu Buche, fehlt eine Gegensprechanlage mit Türöffner 5 Prozent. Die Wohnlagen mit dem höchsten Zuschlag von 10 Prozent liegen in Neuburg, Oberau, Rieselfeld und Vauban. Die Altstadt, Betzenhausen, Ebnet, Günterstal, Herdern, Kappel, Lehen, Littenweiler und Waldsee können 5 Prozent mehr kosten; St.

Georgen und Wiehre haben weder Zu- noch Abschlag. Abschläge mit 3 Prozent wurden für Brühl, Haslach, Hochdorf, Landwasser, Stühlinger und Zähringen ermittelt. Mooswald, Mundenhof, die Tuniberggemeinden und Weingarten haben die höchsten Abschläge mit 13 Prozent.

Einen Zuschlag von 6 Prozent bekommt eine Wohnung, wenn sie eine unverbaute Fernsicht oder einen direkten Blick auf historische Bauten hat, 3 Prozent, wenn sich im Umkreis von 300 Metern Freizeiteinrichtungen befinden und 3 Prozent mehr, wenn die Straße eine sehr geringe Lärmbelastigung aufweist.

Abweichungen für Besonderheiten einer Wohnung, die nicht oder nicht ausreichend mit den genannten Merkmalen abgebildet werden können, werden wie im Mietspiegel 2011 über eine Preisspanne von +/- 5 Prozent berücksichtigt.

Zusammengefasst kann eine Wohnung am meisten Zuschläge verzeichnen, wenn sie eine Maisonette-, Galerie-, Penthouse- oder Attikawohnung mit Sicht auf historische Bauten hat sowie eine integrierte Küche, hochwertige Böden und eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besitzt. Umgekehrt können die meisten Abschläge angerechnet werden, wenn die Wohnung kein eigenes Badezimmer, einfach verglaste Fenster oder ein Außen-WC besitzt.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat vorschlagen, den Mietspiegel 2013 so zu beschließen, damit er zum 1. Januar 2013 in Kraft treten kann. Auch die Arbeitsgruppe empfiehlt einstimmig dem Gemeinderat, dem Mietspiegel in der jetzt vorliegenden Form zuzustimmen. Voraussichtlich ab Mitte Januar 2013 ist die Mietspiegelbroschüre erhältlich.

Der Freiburger Mietspiegel ist mittlerweile ein bewährtes Instrument zur Befriedung auf dem Wohnungsmarkt und wird von Mieter- und Vermieterseite akzeptiert.