

Neue Transparenz auf dem Wohnungsmarkt

Seit einem halben Jahr gilt der neue Mietspiegel – Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen zieht erste Bilanz

Ist die Miete zu hoch, oder ist die vom Vermieter geforderte Mieterhöhung berechtigt? Wie viel Miete kann ich für meine Wohnung verlangen? Antwort auf diese Fragen gibt der Mietspiegel, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete abgebildet ist. Die jüngste Ausgabe des Freiburger Mietspiegels wurde nach einer Ausschreibung erstmals vom unabhängigen Regensburger EMA-Institut erstellt und gilt seit rund einem halben Jahr. Weil seit dem letzten Mietspiegel von 2004 nach Jahren der Stagnation die Durchschnittsmiete um 7,6 Prozent auf nunmehr 6,91 Euro angestiegen ist, gibt es in der Öffentlichkeit Kritik am neuen Mietspiegel. Grund genug, noch einmal die wichtigsten Fakten zum Mietspiegel aufzulisten und eine erste Bilanz zu ziehen.

Was ist und wie wirkt ein Mietspiegel?

Ein Mietspiegel gibt Mietern wie Vermietern Auskunft darüber, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen vergleichbarer Größe, Lage und Ausstattung ist. Diese Vergleichsmiete wird durch die Be-

transparenz auf dem Wohnungsmarkt und leistet somit einen erheblichen Beitrag zum Rechtsfrieden in der Stadt. Weil er als „qualifizierter Mietspiegel“ (s. Stichwort) von den Gerichten anerkannt wird, schützt er Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Mieterhöhungen. Zugleich gibt er den Vermieterinnen und Vermietern einen Überblick über die Rentabilität ihrer oftmals als Altersvorsorge gedachten Investition. Wie gut der Mietspiegel in Freiburg funktioniert, belegt die Zahl von Mietstreitigkeiten vor Gericht: Sie ist seit seiner Einführung im Jahr 1994 deutlich zurückgegangen.

Kritik am Mietspiegel

Dennoch gibt es aber an jedem Mietspiegel auch Kritik. Für Gerhard Meier, Leiter des städtischen Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen (ALW), ist das nicht weiter verwunderlich: „Auf dem Wohnungsmarkt gibt es sehr unterschiedliche Interessen: Die einen wollen möglichst wenig Miete zahlen, die anderen möglichst viel Miete einnehmen.“

Seit seiner Einführung vor zehn Jahren registrierte das ALW Kritik am alten Mietspiegel, hauptsächlich was die Einteilung in drei Zonen rund um das Münster betraf. „Dass im Stühlinger das gleiche Mietniveau herrscht wie in Herdern,

rium „Erfahrung in der Erstellung von Mietspiegeln in mehreren Städten“ ergänzt. Mit diesem wichtigen Kriterium sollte auch der permanente Streit um den alten Mietspiegel beendet werden.

Das günstigste Angebot gab mit dem Regensburger EMA-Institut zugleich der erfahrenste Anbieter ab. EMA hatte vor Freiburg bereits in 35 anderen deutschen Städten anerkannte Mietspiegel aufgestellt.

Breite Zustimmung für den neuen Mietspiegel

Genau wie FIFAS wenden die Regensburger Statistiker das Regressionsmodell an, das in Fachkreisen unumstritten ist. Auch der als „Mietspiegelpapst“ bekannte Prof. Walter Oberhofer von der Universität Regensburg gab dem neu aufgestellten Freiburger Mietspiegel seinen Segen – wie auch alle bereits im Vorfeld beteiligten Institutionen: Mieterverein Region Freiburg, Haus und Grund Freiburg, Badischer Mietering, Wohnungs- und Hauseigentum, Mieterhilfe, Arbeitsgemeinschaft Freiburger Wohnungsunternehmen, Arbeitsgemeinschaft Freiburger Wohnungsbauvereinigungen, Landgericht Freiburg und Amtsgericht. In fünf Sitzungen wurden sämtliche Kritikpunkte und Anregungen der Verbände und der Gerichte aufgenommen und bei der Erstellung des neuen Mietspiegels berücksichtigt. Dazu Gerhard Meier: „Auf diese Weise konnte unter allen Beteiligten für die Struktur des Mietspiegels Konsens erzielt werden – ein absolutes Novum in der Geschichte des Freiburger Mietspiegels.“ Auch im Freiburger Gemeinderat gab es im Februar 2007 angesichts des Urteils der Fachleute auf Mieter- und Vermieterseite sowie aus den Gerichten positive Reaktionen – bei nur drei Enthaltungen wurde der Mietspiegel angenommen und trat zum 1. März dieses Jahres in Kraft.

Mieten seit 2004 leicht gestiegen

Obwohl der neue Mietspiegel insbesondere aufgrund seiner differenzierteren Lage- und Ausstattungsmerkmale (siehe Beitrag „Je nach Lage und Ausstattung“) von allen Beteiligten anerkannt ist und damit als qualifizierter Mietspiegel auch vor Gericht Bestand hat, gibt es auch an ihm – wie am Vorgänger – Kritik. Im Fokus steht dabei im Wesentlichen die über insgesamt drei Jahre um 7,6 Prozent gestiegene festgestellte Durchschnittsmiete. Werner Hein kann verstehen, dass Mieterinnen oder Mieter in günstigen Wohnungen jetzt Mieterhöhungen befürchten. Er stellt aber auch klar, dass die Kritik nicht berechtigt ist: „Der Mietspiegel bildet nur die tatsächlichen Verhältnisse am Wohnungsmarkt ab, so wie es sich aus der Befragung von über 2300 repräsentativ ausgewählten Haushalten ergeben hat. Auch die Zu- und Abschläge sind nicht von der Stadt oder dem EMA-Institut willkürlich festgelegt, sondern das Ergebnis der Umfragen und daraus resultierender mathematischer Berechnungen.“ Und diese Berechnungen haben ergeben, dass seit der letzten Mietspiegelerhebung im Jahr 2003 die durchschnittliche Nettokaltmiete in Freiburg von 6,42 Euro auf 6,91 Euro angestiegen ist. Das entspricht einem Zuwachs von 7,6 Prozent in drei Jahren oder rund 2,5 Prozent pro Jahr.

Dieser Anstieg fällt etwas



Mehr Durchblick auf dem Wohnungsmarkt: Ein Blick in den Mietspiegel genügt, um festzustellen, ob die geforderte Miete korrekt ist (Foto: M. Spiegelhalter)

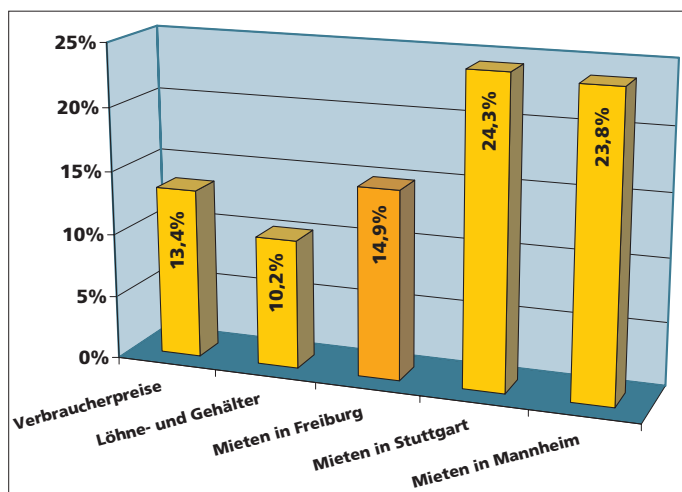
höher aus als im Rest des Landes – allerdings liegen die Mieten in Freiburg jetzt immer noch unter dem Landesdurchschnitt – „und das, obwohl Freiburg allgemein als ‚teures Pflaster‘ gilt“, so Hein. Noch deutlicher wird der Unterschied zu anderen baden-württembergischen Großstädten, wie ALW-Chef Meier anführt: „In Stuttgart und Mannheim sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren um 24,3 und 23,8 Prozent gestiegen; in Freiburg sind es einschließlich der aktuellen Steigerung nur

14,9 Prozent.“ Damit liegt Freiburg knapp oberhalb der allgemeinen Preissteigerung (siehe Grafik), die von 1997 bis 2006 bei 13,4 Prozent liegt.

Insgesamt ist Gerhard Meier sehr zufrieden mit dem neuen Mietspiegel. „Die Schwächen des alten Mietspiegels – insbesondere die nur schwer nachvollziehbare und immer wieder kritisierte Zoneneinteilung in Form von Kreisen um das Münster sowie die geringe Differenzierung der Lage- und Ausstattungsmerkmale – sind korri-

giert. Zusätzlich ist der neue Mietspiegel viel anwendungsfreundlicher als der alte.“

Die Broschüre „Der Freiburger Mietspiegel 2007“ ist für 7,50 Euro an der Rathausinformation, beim Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen (Fahnenbergplatz 4), beim Bürgerbüro (Basler Str. 2) oder in den Ortschaftsverwaltungen erhältlich. Außerdem kann sie per Bankeinzug unter www.freiburg.de/mietspiegel heruntergeladen werden.



Prozentualer Anstieg von Verbraucherpreisindex, Löhnen und Gehältern in Deutschland sowie der Durchschnittsmieten in Freiburg, Stuttgart und Mannheim in den Jahren 1997 bis 2006 (Quellen: Stat. Bundesamt, ALW Freiburg)

fragung repräsentativ per Zufallsprinzip ausgewählter Haushalte ermittelt; es handelt sich also um eine mit Hilfe statistischer Verfahren berechnete Durchschnittsmiete. In die Befragung fließen aufgrund gesetzlicher Vorschriften allerdings nur Haushalte ein, deren Mietverträge innerhalb der vergangenen vier Jahre verändert oder in den letzten zwei Jahren neu abgeschlossen wurden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Durchschnittsmiete den aktuellen Marktpreis widerspiegelt (daher der Name „Mietspiegel“).

Ein Mietspiegel erfüllt viele Zwecke: Zunächst sorgt er für

STICHWORT

Qualifizierter Mietspiegel.

Als „qualifiziert“ gilt ein Mietspiegel, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt wurde und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter anerkannt wird. Außerdem muss er alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst werden. Ein qualifizierter Mietspiegel wird auch von den Gerichten anerkannt. Seit seiner Einführung im Jahr 1994 ist die Anzahl der vor Gericht ausgetragenen Mietstreitigkeiten in Freiburg drastisch zurückgegangen.

widersprach jeder Markterfahrung“, teilt Meier diese Kritik. Auch die mangelnde Differenzierung von Lage- und Ausstattungsmerkmalen sei, trotz stetiger Verfeinerungen der Merkmale bei jeder Neuaufstellung, immer häufiger bemängelt worden. So waren im stark nachgefragten Freiburg die Mietpreise über Jahre hinweg praktisch unverändert geblieben, während im Landesdurchschnitt und vor allem in anderen Universitätsstädten kräftige Steigerungen zu verzeichnen waren.

Kurzum: „Der alte Mietspiegel war gut, hatte aber auch Mängel, die mit der Neuaufgabe beseitigt werden sollten“, fasst Werner Hein, stellvertretender Leiter des ALW, die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel zusammen.

Neuerstellung nach Ausschreibung

Diese Neuerstellung sollte ursprünglich aus Kostengründen mit „Bordmitteln“ erstellt werden – das entsprechende Wissen war beim Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung vorhanden – allerdings nicht die erforderliche Zeit. Und die drängte, schließlich war der alte Mietspiegel nur noch bis Juni 2006 gültig. Deshalb wurde der neue Mietspiegel im Januar 2006 erneut ausgeschrieben; erstmals jedoch, um das entscheidende Krite-

Je nach Lage und Ausstattung

Der neue Mietspiegel enthält eine Fülle neuer Merkmale

Die EMA-Statistiker haben von Juni bis September 2006 über 2300 repräsentativ ausgewählte Freiburger Haushalte untersucht. Dabei erfragten sie wesentlich mehr Details als bislang – entsprechend differenzierter ist nunmehr das System von Zu- und Abschlägen. Da aber gleichzeitig die Darstellung vereinfacht wurde, geriet der neue Mietspiegel dennoch übersichtlicher und anwendungsfreundlicher als sein Vorgänger.

Größter Unterschied auf den ersten Blick: Die Basismiete pro Quadratmeter liegt jetzt erheblich höher als bislang. Das liegt daran, dass die darin aufgeführte Standardwohnung in etwa dem in Freiburg häufigsten Wohnungstyp entspricht (Mehrfamilienhaus in Günterstal, Oberau, Stühlinger, Waldsee oder Wiehre, Baujahr 1961 bis 1977, Zentralheizung) und somit schon etliche Merkmale enthält, die früher erst über Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden. Weicht eine Wohnung vom Alter oder ihrer Art, Ausstattung und Lage von diesem Standard ab, erhöht oder verringert sich die Vergleichsmiete. Bislang waren in der Grundmiete weder das Baualter noch die Heizung oder die Art der Wohnung berücksichtigt. Entsprechend niedriger lag die Grundmiete, ebenso aber deren Aussagekraft. Erheblich differenzierter als

bislang werden jetzt die Lage und der Sanierungszustand erfasst. Als Lagemerkmal gilt nunmehr nicht mehr die Entfernung zum Münster, sondern der jeweilige Stadtteil: Günterstal, Oberau, Stühlinger, Waldsee und Wiehre bleiben ohne Einfluss auf die Basismiete; für die Altstadt (+9%) und Herdern/Neuburg (+4%) gibt es Zuschläge, für alle übrigen Stadtteile sind Abschläge von 7 oder 13 Prozent zu berücksichtigen. Die Richtigkeit dieser Einteilung sieht ALW-Chef Gerhard Meier beim nachträglichen Vergleich mit den Bodenpreisen: „Die neue stadtteilbezogene Einteilung spiegelt sich fast deckungsgleich wider in den Bodenpreisen, die bei Grundstücks- und Immobiliengeschäften bezahlt werden.“

Auch die kleinräumige Lage ist im neuen Mietspiegel wesentlich detaillierter abgebildet als bislang: Zu Zuschlägen führen beispielsweise eine offene und durchgrünte Bebauung in der direkten Umgebung (+6%), ein besonders niedriger Lärmpegel (+3%) oder eine unverbaute Aussicht (+2%). Abzüge stellten die Statistiker hingegen unter anderem bei der Lage an Hauptverkehrsstraßen (-5%) und Eisenbahntrassen (-5%) – diese Belastungen konnte der alte Mietspiegel ebenfalls nicht abbilden – oder für eine schlechte ÖPNV-Anbindung (-2%) fest.

Manche Lagemerkmale können sich auch gegenseitig auf-

heben. So zeichnen sich Wohnungen in unmittelbarer Nähe von Gastronomiebetrieben, Kinos oder Kneipen zwar durch eine um 3 Prozent höhere Miete aus; die mit diesen Einrichtungen häufig verbundenen „Nebenwirkungen“ wie Rauch, Geruch oder Lärm führen hingegen zu einem ebenfalls dreiprozentigen Abschlag.

Beim Sanierungszustand stellten die Statistiker fest, dass komplett modernisierte Wohnungen (+8%) oder gar kernsanierte Altbauten (+12%) ein deutlich höheres Mietniveau aufweisen. Erheblichen Einfluss auf den Mietpreis hat auch das Baujahr einer Wohnung: So verzeichnen ab 1994 erbaute Häuser eine um 14 Prozent höhere Miete, ab 2003 sind es sogar 19 Prozent. Im Gegenzug führt ein Baujahr vor 1961 nur noch zu Abzügen zwischen einem und sechs Prozent, da sich Altbauten offenbar großer Beliebtheit erfreuen.

Sehr detailliert untersucht haben die EMA-Leute den Einfluss von Art und Ausstattung einer Wohnung. Neu sind zum Beispiel die Merkmale „Wohnung für WG geeignet“ (+3%), „Dachterrasse vorhanden“ (+12%) oder „Wintergarten“ (+5%), die in höheren Mietpreisen zum Ausdruck kommen. Verfügt eine Wohnung jedoch über keinen Balkon (-2%), kein Bad (-9%) oder keine Heizung (-12%), fällt der Mietpreis entsprechend niedriger aus.