

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0134/2013/IV

Datum:
21.08.2013

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Mietspiegel 2013 der Stadt Heidelberg

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	11.09.2013	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zum Heidelberger Mietspiegel 2013, der mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. zustande kam, zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
	ca. € 4.000,00
Einnahmen:	.-
	ca. € 200,00
Finanzierung:	
• Ansatz in 2013	€ 9.000,00
• Ansatz im Finanzplanungszeitraum	€ 9.000,00

Zusammenfassung der Begründung:

Am 02.07.2013 wurde der Mietspiegel 2013 mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V. und des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e. V. im Mietspiegelbeirat verabschiedet und tritt zum 01.10.2013 in Kraft. Es handelt sich um eine Fortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland. Die durchschnittliche Miete steigt um 3,6 % auf € 8,13.

Begründung:

Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558c und 558d BGB geregelt. Mietspiegel geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Mietspiegel haben daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung.

Schließlich sind Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) von Bedeutung.

Der Mietspiegel gilt nicht für

- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Sanierungsgebieten für die eine Modernisierungsvereinbarung mit Mietpreisstaffelung besteht,
- Dienst- und Werkswohnungen,
- steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden,
- freifinanzierte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder -darlehen gefördert wurden,
- Einfamilienhäuser,
- Zweifamilienhäuser, in denen der Vermieter selbst wohnt,
- einzeln vermietete Zimmer,
- Wohnraum in Heimen.

Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Vermieter (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.) und der Mieter (Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.) anerkannt worden sind, spricht man von einem qualifizierten Mietspiegel. Dies ist beim Mietspiegel Heidelberg 2013 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2013 am 02.07.2013 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10. 2013 in Kraft und ist bis 30.09. 2015 gültig.

Fortschreibung

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und spätestens alle vier Jahre neu zu erstellen. Die Fortschreibung kann durch eine Stichprobe oder (wie hier geschehen) durch die Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland" erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2013 eine Fortschreibung darstellt, ist der nächste Mietspiegel 2015 wieder neu zu erheben und zu erstellen.

Die in der Basismietpreistabelle (Tabelle 1) aufgeführten Mietpreise in Euro/qm wurden entsprechend der Entwicklung des "Verbraucherpreisindex für Deutschland" hochgerechnet. Die Basismietpreise sind die nach Baualter und Wohnungsgröße differenzierten Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche. Die jeweiligen Ausgangswerte bildeten die Basismietpreise des Mietspiegels 2011. Da die hierbei zugrundeliegende Datenerhebung im März 2011 erfolgte wurde für die Indexentwicklung unter Anwendung des Fortschreibungsintervalls von zwei Jahren der Zeitraum von April 2011 bis März 2013 angewendet. In diesem Zeitraum ergab sich eine Steigerung des Verbraucherpreisindex von 3,6%. Die prozentualen Zuschläge für Lage und Ausstattungsmerkmale blieben unverändert. Auch die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde beibehalten.

Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2013 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel begleitet. Dem Beirat gehörten an:

Herr Koch, Herr Ritter	Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Vollrath, Herr Nestor	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Pahler Frau Puhl	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses HD Richterin am Amtsgericht Heidelberg
Herr Augustat	Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg

Beteiligt waren ferner das Amt für Baurecht und Denkmalschutz sowie das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat.

Der Mietspiegelbeirat tagte ein Mal. In der Sitzung am 02.07.2013 wurde die Fortschreibungsmethode erläutert, die sich nach der Fortschreibung ergebende Basismietpreistabelle vorgestellt und nach Aussprache der neue Mietspiegel verabschiedet.

Berechnungsmethode

Die Entwicklung des monatlichen Verbraucherpreisindex im maßgeblichen Zeitraum wurde der Fachserie 17 / Reihe 7: Preise; Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Mai 2013, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013 entnommen. Der maßgebliche Zeitraum für den Mietspiegel 2013 ist April 2011 bis März 2013. Dieser wird durch den Abschluss der Umfrage zur Mietspiegelerhebung (März 2011) und die Zwei-Jahres-Frist zur Aktualisierung bestimmt.

Basisjahr des Verbraucherpreisindex ist 2010. Die Anpassung an die Basis April 2011 erfolgte durch eine entsprechende Umbasierung. Die monatlichen Indexwerte wurden so transformiert, dass der Start-Index des Ausgangsmonats April 2011 100 beträgt. Dies ergibt für den Endmonat März 2013 einen Indexwert von 103,6. Die entsprechende Formel lautet:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2013}}{\text{Indexwert April 2011}} \right) * 100 \Rightarrow \left(\frac{105,6}{101,9} \right) * 100 = 103,6$$

Die resultierende prozentuale Veränderung ergibt sich dann wie folgt:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2013}}{\text{Indexwert April 2011}} \right) * 100 - 100 \Rightarrow \left(\frac{105,6}{101,9} \right) * 100 - 100 = 3,6$$

Mit dieser Steigerungsrate von 3,6 Prozent wurde die gesamte Basismietpreistabelle fortgeschrieben. Jeder ausgewiesene Wert in der Basismietpreistabelle des Mietspiegels 2011 wurde mit 1,036 multipliziert und somit um 3,6 Prozent erhöht.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Basismietpreiswerte und die Zu- und Abschläge des vorliegenden Mietspiegels wurden zunächst aus dem Mietspiegel 2011 übernommen. Sie resultieren aus Berechnungen auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe Heidelberger Wohnungen. Eine indexbasierte Hochrechnung erfolgte ausschließlich für die Basismietpreiswerte.

Die aus dem Mietspiegel errechneten Werte sind Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Euro für die Überlassung des leeren Wohnraums, ohne Nebenkosten (sog. Nettokaltmiete oder Grundmiete).

Die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich aus dem vorliegenden Mietspiegel für eine spezielle Wohnung ergibt, stellt einen Durchschnittswert für entsprechende Wohnungen dar. Durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes können Abweichungen vom Durchschnitt zustande kommen, wobei eine Spanne von +/- 21 % der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Miete tolerabel ist.

Insbesondere durch eine über- oder unterdurchschnittliche Qualität der berücksichtigten Wohnungsmerkmale ist eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels nach oben oder unten möglich. Ebenso ist bedeutsam, dass herausragende oder besonders negative Wohnungsmerkmale, die nicht oder nicht angemessen im Mietspiegel berücksichtigt wurden, im Einzelfall eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels rechtfertigen können. Im Rahmen solcher Wohnungsmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Garten (Anteil) zur ausschließlichen Nutzung, besonders ruhige (stadtteiluntypische) Wohnlage, Penthouse, ohne Warmwasser, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt.

Durch die genannten Gesichtspunkte kann sich eine Abweichung von bis zu +/- 21 % der berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben, wobei die Bildung des Zu- oder Abschlages nach der Ermittlung der ortsüblichen Miete zu erfolgen hat.

Voraussetzungen der Mieterhöhung

Für eine Mieterhöhung kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss seit einem Jahr unverändert sein. Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sowie Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.
- Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
- Die Erhöhung darf nicht dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als die Kappungsgrenze von 20 % ansteigt.

Überlegungsfrist/Kündigungsmöglichkeit:

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Angaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Klagerecht:

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter binnen 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen. Das Gericht entscheidet dann über die Begründetheit der Mieterhöhung.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO4	+	Verdrängungsprozesse verhindern
WO10	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene
		Begründung: Der Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Er ist in der Lage, Auswüchse bei der Mietpreisgestaltung zu verhindern und hilft so, Verdrängungsprozesse auf dem Mietwohnungsmarkt einzudämmen. Durch den Orientierungsrahmen eines Mietspiegels werden gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien vermindert und eine befriedende Wirkung erzielt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Mietspiegelbroschüre 2013
A 02	Mietspiegelrechner 2013 (Über die Informationssysteme der Stadt Heidelberg downloadbar)