

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberger Mietspiegel 2005

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	27.09.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zum Heidelberger Mietspiegel 2005, der mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e.V. zustande kam, zur Kenntnis.

Der Mietspiegel tritt zum 01.10.2005 in Kraft.

Nach zwei Jahren muss eine Neuerstellung erfolgen.

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

WO 4 Verdrängungsprozesse verhindern

WO 10 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. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

**Nummer/n:
(Codierung)** **Ziel/e:**

(keine)

Begründung:

(keine)

Begründung:

Mietspiegel werden mittlerweile bundesweit in zahlreichen Städten erstellt und sind anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Vertretern der Vermieter, den Vertretern der Mieter und bei den mit Mietangelegenheiten befassten Gerichten. Sowohl der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. wie auch der Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. haben dem Mietspiegel Heidelberg 2005 (s. Anlage) zugestimmt.

Der Mietspiegel 2005 ist der vierte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998¹⁾. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2003, der erstmals von der Stadt Heidelberg in eigener Regie erstellt wurde, auf einer Erhebung basierte, handelt es sich bei dem nun vorliegenden Mietspiegel 2005 um eine Indexfortschreibung. Selbstverständlich wurde sein Zustandekommen wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

¹⁾ Heidelberger Mietspiegel sind bisher für die Jahre 1998, 2001 und 2003 erschienen

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) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe von Bedeutung.

Der Mietspiegel gilt nicht für

- Sozialwohnungen,
- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Sanierungsgebieten für die eine Modernisierungsvereinbarung mit Mietpreisstaffelung besteht,
- Dienst- und Werkwohnungen,
- 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.

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 2005 eine Fortschreibung darstellt, ist der nächste Mietspiegel (2007) 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 jeweiligen Ausgangswerte bildeten die Basismietpreise des Mietspiegels 2003. Da die hierbei zugrundeliegende Datenerhebung im März 2003 erfolgte wurde für die Indexentwicklung unter Anwendung des Fortschreibungsintervalls von zwei Jahren der Zeitraum von April 2003 bis März 2005 angewendet. In diesem Zeitraum ergab sich eine Steigerung des Verbraucherpreisindex von 3,2%. Die prozentualen Zuschläge für Lage und Ausstattungsmerkmale blieben unverändert. Auch die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde beibehalten. Da die empirische Erhebung zum Mietspiegel 2003 (Fortschreibungsbasis) auf Grundlage der damals gültigen Stadtteilgliederung erfolgte, findet die vom Heidelberger Gemeinderat am 02.10.2003 beschlossene Änderung der Stadtteilgrenzen keine Anwendung (Konstanz der Zonenzuordnung).

Berechnungsmethode

Die Entwicklung des monatlichen Verbraucherpreisindex im maßgeblichen Zeitraum wurde der Fachserie 17 / Reihe 7: Preise; Verbraucherpreisindizes für Deutschland, April 2005, Statisches Bundesamt, Wiesbaden 2005 entnommen. Der maßgebliche Zeitraum für den Mietspiegel 2005 ist April 2003 bis März 2005. Dieser wird durch den Abschluss der Umfrage (März 2003) und die Zwei-Jahres-Frist zur Aktualisierung bestimmt.

Basisjahr des Verbraucherpreisindex ist 2000. Die Anpassung an die Basis April 2003 erfolgte durch eine entsprechende Umbasierung. Die monatlichen Indexwerte wurden so transformiert, dass der Start-Index des Ausgangsmonats April 2003 100 beträgt. Dies ergibt für den Endmonat März 2005 einen Indexwert von 103,2. Die entsprechende Formel lautet:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2005}}{\text{Indexwert April 2003}} \right) * 100 \Rightarrow \left(\frac{107,6}{104,3} \right) * 100 = 103,2$$

Die resultierende prozentuale Veränderung ergibt sich dann wie folgt:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2005}}{\text{Indexwert April 2003}} \right) * 100 - 100 \Rightarrow \left(\frac{107,6}{104,3} \right) * 100 - 100 = 3,2$$

Mit dieser Steigerungsrate von 3,2 Prozent wurde die gesamte Basismietpreistabelle fortgeschrieben. Jeder ausgewiesene Wert in der Basismietpreistabelle des Mietspiegels 2003²⁾ wurde mit 1,032 multipliziert und somit um 3,2 Prozent erhöht.

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 2005 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2005 am 17.06.2005 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10. 2005 in Kraft und ist bis 30.09. 2007 gültig.

Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2003 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begleitet. Dem Beirat gehörten an:

Herr Klöpfer, Herr Koch	Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Vollrath, Herr Nestor	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Pahler	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses HD
Herr Ruf	Ring Deutscher Makler
Frau Dr. Schwarzkopf	Richterin am Amtsgericht Heidelberg
Herr Blank	Richter am Landgericht Mannheim

²⁾ Mietspiegel 2003; Hrsg: Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Heidelberg 2003

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

Der Mietspiegelbeirat tagte nach Vorabklärung der methodischen Vorgehensweise zur Erstellung des neuen Mietspiegels ein Mal. In dieser Sitzung am 17.06.2005 wurde die Fortschreibungsmethode erläutert, die sich nach der Fortschreibung ergebende Basismietpreistabelle vorgestellt und nach Aussprache der neue Mietspiegel verabschiedet.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Basismietpreiswerte und die Zu- und Abschläge des vorliegenden Mietspiegels wurden zunächst aus dem Mietspiegel 2003 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). Es wird außerdem davon ausgegangen, dass eine Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt und ein WC vorhanden ist.

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 +/- 24 % der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Miete tolerabel ist.

Zu beachten ist, dass durch über- oder unterdurchschnittliche Qualität der berücksichtigten Wohnungsmerkmale eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels nach oben oder unten möglich ist. 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 WC, ohne Warmwasser, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt. Durch die genannten Gesichtspunkte kann sich eine Abweichung von bis zu +/- 24 % der berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben, wobei die Bildung des Zu- oder Abschlages nach der Ermittlung der ortsüblichen Miete zu erfolgen hat.

Bei einer teilweisen Ausstattung der Wohnung mit Einzelöfen durch den Vermieter beträgt der Grundabzug 10 %. Bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ein weiterer Abzug für die nicht beheizbaren Räume entsprechend dem Flächenanteil im Rahmen der 24 %-Spanne vorzunehmen. Der Gesamtabzug darf 30 % der Grundtabelle nicht überschreiten.

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 Modernisierung und 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.

Sonderregelungen gelten für Mieter, die in ehemaligen „Sozialwohnungen“ wohnen und zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet waren.

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.

gez.

Beate W e b e r

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Mietspiegelbroschüre 2005 und CD mit Mietspiegelrechner (Vertraulich – nur zur Beratung im Gremium)