

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Heidelberger Mietspiegel 2009

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	01.10.2009	Ö	() ja () nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zum Heidelberger Mietspiegel 2009, 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.

Der Mietspiegel tritt zum 01.10.2009 in Kraft.

Nach zwei Jahren muss eine Neuerstellung erfolgen.

A. 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 WO10		Verdrängungsprozesse verhindern 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

B. Begründung:

Mietspiegel sind anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und wurden mittlerweile in zahlreichen Städten erstellt. 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 2009 (s. Anlage) zugestimmt.

Der Mietspiegel 2009 ist der sechste Mietspiegel für Heidelberg seit 1998¹⁾. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt.

Während der Mietspiegel 2007 auf einer Erhebung basierte, handelt es sich bei dem nun vorliegenden Mietspiegel 2009 um eine Indexfortschreibung. Sein Zustandekommen wurde wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

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.

¹⁾ Heidelberger Mietspiegel sind bisher für die Jahre 1998, 2001, 2003, 2005 und 2007 erschienen

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 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 Bundesamtes ermittelten "Verbraucherpreisindex für Deutschland" erfolgen. Nachdem der Mietspiegel 2009 eine Fortschreibung darstellt, ist der nächste Mietspiegel (2011) 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 2007. Da die hierbei zugrundeliegende Datenerhebung im März 2007 erfolgte wurde für die Indexentwicklung unter Anwendung des Fortschreibungsintervalls von zwei Jahren der Zeitraum von April 2007 bis März 2009 angewendet. In diesem Zeitraum ergab sich eine Steigerung des Verbraucherpreisindex von 3,1%. Die prozentualen Zuschläge für Lage und Ausstattungsmerkmale blieben unverändert. Auch die Einteilung der Mietspiegelzonen wurde beibehalten.

Berechnungsmethode

Die Entwicklung des monatlichen Verbraucherpreisindex im maßgeblichen Zeitraum wurde der Fachserie 17 / Reihe 7: Preise; Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Mai 2009, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009 entnommen. Der maßgebliche Zeitraum für den Mietspiegel 2009 ist April 2007 bis März 2009. Dieser wird durch den Abschluss der Umfrage (März 2007) und die Zwei-Jahres-Frist zur Aktualisierung bestimmt.

Basisjahr des Verbraucherpreisindex ist 2005. Die Anpassung an die Basis April 2007 erfolgte durch eine entsprechende Umbasierung. Die monatlichen Indexwerte wurden so transformiert, dass der Start-Index des Ausgangsmonats April 2007 100 beträgt. Dies ergibt für den Endmonat März 2009 einen Indexwert von 103,1. Die entsprechende Formel lautet:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2009}}{\text{Indexwert April 2007}} \right) * 100 \Rightarrow \left(\frac{106,8}{103,6} \right) * 100 = 103,1$$

Die resultierende prozentuale Veränderung ergibt sich dann wie folgt:

$$\left(\frac{\text{Indexwert März 2009}}{\text{Indexwert April 2007}} \right) * 100 - 100 \Rightarrow \left(\frac{106,8}{103,6} \right) * 100 - 100 = 3,1$$

Mit dieser Steigerungsrate von 3,1 Prozent wurde die gesamte Basismietpreistabelle fortgeschrieben. Jeder ausgewiesene Wert in der Basismietpreistabelle des Mietspiegels 2007) wurde mit 1,031 multipliziert und somit um 3,1 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 2009 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2009 am 15.07.2009 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10.2009 in Kraft und ist bis 30.09.2011 gültig.

Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2009 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Stadel 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 Ruf Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Herr Pahler Geschäftsstelle des Gutachterausschusses HD
- Herr Schlitt Richter am Amtsgericht Heidelberg
- Herr Blank Richter am Landgericht Mannheim a.D.
- 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 zwei Mal. In der letzten Sitzung am 15.07.2009 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 2007 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 +/- 22 % 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 Warmwasser, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt. Durch die genannten Gesichtspunkte kann sich eine Abweichung von bis zu +/- 22 % 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.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Mietspiegelbroschüre Heidelberg 2009
A 02	CD mit Mietspiegelrechner Heidelberg 2009 Hinweis: Für Digitalteilnehmer ist das Programm komprimiert über das Ratsinformationssystem verfügbar. Das Programm ist nach dem entpacken ohne Installation lauffähig.