

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Heidelberger Mietspiegel 2011

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	14.09.2011	Ö	() ja () nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zum Heidelberger Mietspiegel 2011, 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 01.10.2011 in Kraft.

Nach zwei Jahren muss eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung 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:
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. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Information:

Mietspiegel sind anerkannte Grundlagen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. 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 2011 (s. Anlage) zugestimmt.

Der Mietspiegel 2011 ist der siebte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998¹⁾. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Das Zustandekommen des Mietspiegels 2011 wurde wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

1. 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. Relevant sind nur Mietverträge, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

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

¹⁾ Heidelberger Mietspiegel sind bisher in den Jahren 1998, 2001, 2003, 2005, 2007 und 2009 erschienen

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 Landesbediensteten-wohnungen, 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.

2. Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Vermieter (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer 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 2011 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2011 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10. 2011 in Kraft und ist bis 30.09.2013 gültig.

3. Fortschreibung

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine neue Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

4. Datenerhebung

Die Erhebung der Daten zum Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2011 wurde wieder in einem mehrstufigen Verfahren aus telefonischer Rekrutierungsbefragung, schriftlicher Benachrichtigung sowie wahlweise telefonischer Befragung oder Befragung im Internet durch die erfahrene Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH durchgeführt.

Alle telefonischen Interviews wurden mit erfahrener Personal aus dem zentralen modernen Telefonstudio der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH geführt. Telefonische Befragungen erzielen in der Regel eine höhere Teilnahmequote als persönliche Interviews, da die meisten Menschen eher bereit sind, einem fremden Interviewer Fragen am Telefon zu beantworten als ihm für ein Interview Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren.

Die Grundgesamtheit der bei der Mietspiegelerhebung 2011 zu berücksichtigenden Mietverhältnisse bilden nach den geltenden Vorschriften Mietverhältnisse, deren Mietvertrag entweder in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurde oder deren Kaltmiete innerhalb der letzten vier Jahre verändert worden ist. Stichtag war dafür der 1.4.2011. Die Vier-Jahres-Periode erstreckt sich demnach über den Zeitraum vom 01.04.2007 bis zum 31.03.2011.

Insgesamt wurden 13.807 Privathaushalte kontaktiert, um anhand eines kurzen Fragebogens festzustellen, ob mietspiegelrelevante Vertragsverhältnisse vorliegen. Dies führte zu insgesamt 3.344 potentiell befragungsfähigen Haushalten, die dann für die Durchführung der eigentlichen Mietspiegelerhebung postalisch benachrichtigt wurden. Hieraus konnten per Telefon 1.093 und per Internet 1.041 Interviews realisiert werden. Dies bedeutet eine Beteiligungsquote von 75,3%. 2.019 der geführten Interviews waren schließlich für den Mietspiegel verwertbar. Dies stellt eine ausgezeichnete Datengrundlage dar.

Die Untersuchung ergab darüber hinaus, dass 59% aller Heidelberger Haushalte ihre Wohnung gemietet haben. Davon sind 41,1% aufgrund der vorgegebenen Kriterien mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, was einem Gesamtanteil an allen Wohnobjekten von knapp 24,2% entspricht.

5. Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2011 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	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
Herr Ruf	Immobilienverband Deutschland

Beteiligt waren ferner das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie sowie das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat. Ferner war Herr Dr. von Malottki von Institut Wohnen und Umwelt (IWU) zum Thema „energetischer Mietspiegel“ beratend tätig. Nach Auffassung aller Beteiligten umfasst der Heidelberger Mietspiegel alle wichtigen energetischen Kriterien. Der Mietspiegelbeirat kam überein, das bestehende Punktesystem beizubehalten und lediglich die Gewichtung der Einzelmerkmale anzupassen.

Die Auswertungen der Stichprobenergebnisse und die Berechnungen für den neuen Mietspiegel wurden in diesem Jahr vom EMA Institut für empirische Marktanalysen durchgeführt, das bereits für zahlreiche Städte Mietspiegel neu erstellt und fortgeschrieben hat und in der Vergangenheit die Stadt Heidelberg bei der Erstellung der Mietspiegel wissenschaftlich beraten hat.

Der Mietspiegelbeirat tagte zwei Mal. In der letzten Sitzung am 07.07.2011 wurden die neu errechnete Basismietpreistabelle sowie die Zu- und Abschlagstabelle vorgestellt und nach Aussprache der neue Mietspiegel verabschiedet.

6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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 Basismietpreistabelle wird auf der Grundlage von Wohnungsgröße und Baualter ermittelt. Sie gibt nicht die durchschnittlichen Werte für Heidelberg wieder, sondern die für die Mietspiegelzone mit den bei der Erhebung festgestellten günstigsten Mietpreisen. Dies ist der Emmertsgrund. Für alle anderen Mietspiegelzonen gelten die in Tabelle 2 genannten Zuschläge.

Neben diesen Lagezuschlägen für die Mietspiegelzonen sind in Tabelle 2 auch die Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegelerhebung hat sich ergeben, dass die genannten Ausstattungsmerkmale den Mietpreis mit den angegebenen Prozentwerten beeinflussen.

Darüber hinaus können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende bzw. besonders negative Wohnungsmerkmale zu Abweichungen nach oben oder unten zu den nach dem Mietspiegel errechneten Werten führen. 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 (Stadtteil untypische) Wohnlage, Penthouse, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt usw.

Um dem Rechnung zu tragen, wird im Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausgewiesen. In der Rechtsprechung hat sich hierfür eine 2/3-Spanne durchgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb dieser Mietpreisspanne 2/3 der erhobenen Mietpreise liegen.

Für den Mietspiegel 2011 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 21% zu dem ermittelten Mietpreis zulässig sind.

Die Basiswerte und die Zu- und Abschläge des vorliegenden Mietspiegels resultieren aus Berechnungen auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe Heidelberger Wohnungen.

7. 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 sogenannte 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.

8. 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.

9. 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.

10. Mietenentwicklung

Die Befragung zum neuen Mietspiegel hat ergeben, dass die Mieten in Heidelberg gegenüber dem (indexfortgeschriebenen) Mietspiegel 2009 um rund 3 % gestiegen sind, im Vergleich zu 2007 um 6,1 %. Die Erhöhung betrifft alle Wohnungsgrößen. Bei kleineren (bis ca. 40 qm) und den großen Wohnungen (ab ca. 100 qm) ist zwischen 2011 und 2007 eine deutliche Steigerung festzustellen, bei den Wohnungen mittlerer Größe ist der Preisanstieg eher gering. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 7,85 Euro.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen hat sich gegenüber 2009 nicht geändert. Der neue Stadtteil Bahnstadt wurde im Mietspiegel 2011 nicht berücksichtigt, da sich dort zum Zeitpunkt der Befragung keine mietspiegelrelevanten Wohnungen befanden. Die Baujahrklasse „ab 2000“ wurde in „2000 bis 2011“ umbenannt. Somit wurde auch verdeutlicht, dass Wohnungen, die nach 2011 fertiggestellt werden – hier insbesondere die Wohnungen in der Bahnstadt – nicht in die empirische Untersuchung eingeflossen sind.

Der Emmertsgrund ist nach wie vor der Stadtteil mit der niedrigsten Durchschnittsmiete und erhält den Zonenzuschlag "0". Die Prozentzuschläge haben sich gegenüber 2007 für alle Mietspiegelzonen verringert, sodass sich auch die Spannweite zwischen den Mietspiegelzonen um 3 Prozentpunkte reduziert.

Die Befragung ergab, dass einige Ausstattungs- und Lagemerkmale keine nachweisbare Mietpreiswirkung am Markt mehr erzielen. Diese mussten aus dem Katalog der Zu- und Abschlagsmerkmale herausgenommen werden. Dies gilt für das Merkmal "Maisonettewohnung" und „Balkon, Loggia oder Terrasse“. Bei letzterem wird vielmehr beim Fehlen dieser Ausstattung ein Abschlag berechnet. Ein weiteres Abschlagsmerkmal „Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler“ wurde inhaltlich geändert zu „einfache Sanitärausstattung/Warmwasserversorgung“.

Da sich schon das Vorhandensein von mehr als 15 Wohnungen im Gebäude als mietpreismindernd auswirkt, wurde das Merkmal „Wohnungen in Haus mit mehr als 20 Wohnungen“ entsprechend angepasst.

Neu aufgenommen wurde das Zuschlagsmerkmal „Kachelofen/offener Kamin“. Es hat sich gezeigt, dass das Vorhandensein dieses Merkmals deutlich mietpreissteigernde Wirkung hat.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Mietspiegelbroschüre 2011
A 02	Mietspiegelrechner als Zip-Datei (Digitalteilnehmer)
A 02	CD mit Mietspiegelrechner (Teilnehmer Papierunterlagen)