

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0175/2015/IV

Datum:
27.08.2015

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Mietspiegel 2015

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 22. September 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	16.09.2015	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Heidelberger Mietspiegel 2015, 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:	
	€ 85.000.-
Einnahmen:	
	ca. € 200.-
Finanzierung:	
• Ansatz in 2015	€ 90.000.-

Zusammenfassung der Begründung:

Der Mietspiegel 2015 wurde mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V. und des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e. V. verabschiedet und tritt zum 01.10.2015 in Kraft. Es handelt sich entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Befragung von 1.897 mietspiegelrelevanter Mietverhältnisse.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 16.09.2015

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

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 2015 (s. Anlage) zugestimmt.

Der Mietspiegel 2015 ist der neunte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998). Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Das Zustandekommen des Mietspiegels 2015 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.

Schließlich können Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) zur Anwendung kommen.

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,*
- *einzelne vermietete Zimmer,*
- *Wohnraum in Heimen.*

¹⁾ Heidelberger Mietspiegel sind bisher für die Jahre 1998, 2001, 2003, 2005, 2007, 2009, 2011, 2013 erschienen

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 2015 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2015 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10. 2015 in Kraft und ist bis 30.09.2017 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 2015 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 2015 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 01.04.2015. Die Vier-Jahres-Periode erstreckt sich demnach über den Zeitraum vom 01.04.2011 bis zum 31.03.2015.

Insgesamt wurden 14.575 Privathaushalte kontaktiert, um anhand eines kurzen Fragebogens festzustellen, ob mietspiegelrelevante Vertragsverhältnisse vorliegen. Dies führte zu insgesamt 2.965 potentiell befragungsfähigen Haushalten, die dann für die Durchführung der eigentlichen Mietspiegelerhebung postalisch benachrichtigt wurden. Hieraus konnten per Telefon 942 und per Internet 1.138 Interviews realisiert werden. Dies bedeutet eine Beteiligungsquote von 70,2%. 1.897 der geführten Interviews waren schließlich für den Mietspiegel verwertbar. Dies stellt eine verlässliche Datengrundlage dar.

Die Untersuchung ergab darüber hinaus, dass 57% aller Heidelberger Haushalte ihre Wohnung gemietet haben. Davon sind 41,5% aufgrund der vorgegebenen Kriterien mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, was einem Gesamtanteil an allen Wohnobjekten von 23,7% entspricht.

5. Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2015 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
Frau Puhl	Richterin am Amtsgericht Heidelberg
Herr Schneider-Mursa	Vorsitzender Richter am Landgericht Mannheim
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. Schmidt vom EMA-Institut beratend tätig.

Der Mietspiegelbeirat tagte zwei Mal. In der letzten Sitzung am 23.06.2015 wurden die neu errechnete Basismietpreistabelle sowie die Zu- und Abschlagstabelle vorgestellt und diskutiert. Beide Interessensverbände stimmten dem neuen Mietspiegel zu.

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 Boxberg und 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 (Mietzonen untypische) Wohnlage, Penthouse, kein Warmwasser, 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 2015 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 22% 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 in einer Gemeinde in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist wie in Heidelberg innerhalb von drei Jahren um mehr als die Kappungsgrenze von 15 % 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 2013 um 3,3 % gestiegen sind, im Vergleich zu 2011

um 7,0 %. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 8,40 Euro.

Die Einteilung der Mietspiegelzonen hat sich gegenüber 2013 geändert. Der neue Stadtteil Bahnstadt wird nun im Mietspiegel 2015 als eigene neue Mietspiegelzone berücksichtigt. Die letzte Baujahrklasse „2000 bis 2011“ im alten Mietspiegel wurde aufgeteilt in die Baujahrklassen „2000 bis 2009“ und „2010 bis 2015“ um im Neubau die Mieten besser abzubilden.

Der Boxberg und der Emmertsgrund sind die Stadtteile mit der niedrigsten Durchschnittsmiete. Daher wurde die Basistabelle so normiert, dass diese beiden Mietspiegelzonen den Zuschlag 0% erhalten.

Die Befragung ergab, dass einige Ausstattungsmerkmale nicht mehr in einer ausreichenden Anzahl von Fällen zu beobachten sind. Diese wurden daher aus dem Katalog der Zu- und Abschlagsmerkmale herausgenommen. Dies gilt für die Merkmale "keine Heizung" und „kein Badezimmer und/oder WC“. Diese Merkmale müssen deshalb im Rahmen der Mietspiegelspanne berücksichtigt werden.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Eine Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen erfolgte nicht

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:

Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet
Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Mietspiegelbroschüre 2015
02	Mietspiegelrechner 2015 (gepackt)