

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0151/2017/IV

Datum:
28.08.2017

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Mietspiegel 2017

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 26. September 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	13.09.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Heidelberger Mietspiegel 2017, 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:	
	3.500.- Euro
Einnahmen:	
Verkauf	ca. 250.- Euro
Finanzierung:	
• Ansatz in 2017	3.500.- Euro

Zusammenfassung der Begründung:

Der Mietspiegel 2017 wurde mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V. und des Mietervereins Heidelberg und Umgebung e. V. als qualifizierter Mietspiegel verabschiedet und tritt zum 01.10.2017 in Kraft. Es handelt sich entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen um eine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 13.09.2017

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 13.09.2017

3 Mietspiegel 2017

Informationsvorlage 0151/2017/IV

Erster Bürgermeister Odszuck führt in die Thematik ein und eröffnet die Aussprache.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Zieger, Stadtrat Pfeiffer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz.

Im Wesentlichen werden folgende Punkte vorgetragen:

- Der Mietspiegel habe eine preisdämpfende Wirkung und diene auch der Bekämpfung des Mietwuchers.
- Die „Kosten der Unterkunft“ für Arbeitslosengeld II-Empfänger werden auf der Basis des Mietspiegels ermittelt. Die anerkannten Mieten in Heidelberg seien jedoch geringer als in umliegenden Kreisen.
- Laut einer Untersuchung zum Wohnungsmarkt in der Rhein-Neckar-Zeitung liege die Durchschnittskaltmiete im Neubaubereich in Höhe von 12,50 Euro pro Quadratmeter. Im Mietspiegel seien hingegen 8,56 Euro als durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter angegeben. Es wird gefragt, woraus diese Diskrepanz resultiere.
- Es wird gefragt, ob es eine statistische Erhebung sämtlicher Bestandsmieten Heidelbergs gebe.
- Es wird nach dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Fortschreibung des Mietspiegels gefragt.
- Des Weiteren wird gefragt, ab wann die angepassten Werte des Mietspiegels als Grundlage für die Berechnung des Jobcenters der „angemessenen“ „Kosten der Unterkunft“ verwendet werden.
- Im Mietspiegel seien die Philipp-Reis-Straße sowie die Straßen „In der Vogelstang“ und „Im Sand“ fälschlicherweise der Weststadt zugeordnet worden. Beim nächsten Mietspiegel sollte dies korrigiert werden.

Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Metsch gehen auf die Fragen ein:

- Es wäre grundsätzlich sinnvoller, die Methodik der Mietspiegelerhebung erst im Vorfeld zur Neuerhebung des nächsten Mietspiegels zu diskutieren. Dies müsse dann auch im Hinblick auf die Ziele des Mietspiegels erfolgen.
- Eine Statistik über sämtliche Bestandsmieten in Heidelberg gebe es nicht. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) schreibe vor, dass nur Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre vereinbart oder geändert wurden, Bestandteil des Mietspiegels sein dürften.
- Für die Mietspiegelerhebung seien die Bestandsmieten nach wissenschaftlichen Methoden erhoben worden. Wenn jemand subjektiv das Gefühl habe, dass dies zu niedrig oder zu hoch sei, könne ein Statistiker dies lediglich zur Kenntnis zu nehmen.
- Der Mietspiegel tritt zum 01.10.2017 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt gelten auch die neuen „angemessenen“ „Kosten der Unterkunft“ auf Seiten des Jobcenters.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, dass die Zuordnungen der Philipp-Reis-Straße, „In der Vogelstang“ und „Im Sand“ zur Weststadt geprüft werden. Er weist jedoch darauf hin, dass sich die Verwaltung an den Gemarkungen orientieren müsse.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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 2017 (s. Anlage) zugestimmt.

Der Mietspiegel 2017 ist der zehnte 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 2017 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,
- 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 2017 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2017 zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01.10. 2017 in Kraft und ist bis 30.09.2019 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, wie in diesem Fall, zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

4. Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2017 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Odszuck begleitet. Dem Beirat gehören 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 Dr. Söllner	Richter am Amtsgericht Heidelberg
Herr Schneider-Mursa	Vorsitzender Richter am Landgericht Mannheim
Herr Kraus	Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
Herr Ruf	Immobilienverband Deutschland

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

Beide Interessensverbände stimmten dem neuen Mietspiegel zu.

5. 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 (sogenannte 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 2017 heißt 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.

6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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.

7. 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.

8. 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.

9. Mietenentwicklung

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg in dem für die Fortschreibung relevanten Zeitraum von April 2015 bis März 2017 um 1,87 Prozent. Mit diesem Wert wurden die Nettokaltmieten der Basismietpreistabelle des Mietspiegels fortgeschrieben. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 8,56 Euro (gegenüber 8,40 Euro).

Alle übrigen Zu- und Abschlagsmerkmale blieben unverändert.

Entsprechend den Ergebnissen der Mietspiegelerhebung 2015 sind einige Merkmale nicht mehr in der notwendigen Anzahl von Fällen beobachtbar gewesen und können daher als Zu- und Abschlagsmerkmal nicht mehr berücksichtigt werden.

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: (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
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Mietspiegelbroschüre 2017
02	Mietspiegelrechner 2017