

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0126/2019/IV

Datum:
28.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Heidelberger Mietspiegel 2019

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den qualifizierten Heidelberger Mietspiegel 2019, 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Mietspiegel	102.161,50 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Mietspiegel Ansatz 2019	100.000,00 €
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der qualifizierte Heidelberger Mietspiegel 2019 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 01.10.2019 in Kraft.

Es handelt sich, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Befragung von 1.915 mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen.

Begründung:

Mietspiegel werden bundesweit von zahlreichen Städten erstellt und sind anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Vertretern der Vermieter und der Mieter sowie 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 2019 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2019 ist der elfte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Während der Mietspiegel 2017 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2015 auf Basis des Verbraucherpreisindex darstellt, war der Mietspiegel 2019 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben neu zu erstellen. Hierzu wurden die Daten, die dem Mietspiegel zugrunde liegen, neu erhoben und der Mietspiegel neu berechnet. Selbstverständlich wurde sein Zustandekommen 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 §§ 558 c und 558 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bezahlt werden und die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Veränderungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

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 auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung. Sie schaffen damit Markttransparenz.

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.

2. Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2019 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Odszuck begleitet. Dem Beirat gehörten folgende Institutionen an:

- Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V.
- Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Heidelberg
- Amtsgericht Heidelberg
- Landgericht Mannheim
- Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg
- Immobilienverband Deutschland

Beteiligt waren ferner das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie, das Amt für Soziales und Senioren sowie das Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Ferner war Herr Jung von der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH und Herr Dr. Schmidt vom EMA-Institut (Institut für empirische Marktanalysen) als Gutachter tätig.

Der Mietspiegelbeirat tagte insgesamt drei Mal.

3. 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. Der Vermieter muss bei einem Mieterhöhungsverlangen auf den qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen. Ebenso kommt diesem im Falle eines mietrechtlichen Prozesses eine erhebliche Beweiskraft zu und ist als Grundlage einer Urteilsbegründung zulässig. Dadurch unterscheidet er sich von einem einfachen Mietspiegel.

Der Heidelberger Mietspiegel 2019 wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Beide Verbände haben diesem zugestimmt. Der Mietspiegel tritt mit dem Auslaufen des alten Mietspiegels am 01. Oktober 2019 in Kraft und ist bis 30.09.2021 gültig.

4. 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. Da der Mietspiegel 2017 eine Indexfortschreibung war, wurde der Mietspiegel 2019 im Rahmen einer umfassenden Erhebung neu erstellt.

5. Zu- und Abschlagskriterien

Die Mietspiegelzonen haben sich gegenüber 2015 nicht geändert. Der Boxberg und der Emmertsgrund sind die Stadtteile mit der niedrigsten Durchschnittsmiete. Daher wurde die Basismietpreistabelle so normiert, dass diese beiden Mietspiegelzonen den Zuschlag 0 Prozent erhalten.

Die letzte Baujahrklasse „2010 bis 2015“ im alten Mietspiegel wurde aufgeteilt und ergänzt um die Baujahrklassen „2010 bis 2014“ und „2015 bis 31. März 2019“. Dadurch werden insbesondere die Mieten in Gebäuden mit einem Baujahr nach 2015 besser abgebildet.

Bei den ausstattungsbedingten Zu- und Abschlagskriterien gab es Veränderungen. Folgende Kriterien sind nicht mehr mietspiegelrelevant und werden daher nicht mehr separat ausgewiesen:

- Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 15 Wohnungen,
- mindestens ein Zimmer ohne bereitgestellte Heizung.

Folgende Kriterien wurden neu in den Mietspiegel aufgenommen:

- Fußbodenheizung vorhanden (+ 13 Prozent),
- Aufzug in Gebäuden mit maximal 4 übereinander liegenden Etagen (+ 3 Prozent),
- Wohnung liegt im Erdgeschoß (auch Hochparterre) (- 2 Prozent),
- mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden (- 2 Prozent),
- Baujahr vor 1980 und es wurden nach 2001 keinerlei größere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (- 3 Prozent),
- mindestens zwei Zimmer ohne bereitgestellte Heizung (- 6 Prozent),
- Souterrain-Wohnung (- 8 Prozent),
- Substandard-Wohnung (- 19 Prozent).

Die einzelnen lage- und ausstattungsbedingten Zu- und Abschlagskriterien sowie eine genaue Definition der Kriterien sind der Mietspiegelbroschüre zu entnehmen.

6. Entwicklung der Mieten

Die Befragung zum neuen Mietspiegel hat ergeben, dass die Mieten in Heidelberg gegenüber dem indexfortgeschriebenen Mietspiegel 2017 um 6,8 Prozent gestiegen sind, im Vergleich zu 2015 um 8,7 Prozent. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 9,14 Euro.

7. Mietspiegelrechner

Unter www.heidelberg.de/mietspiegel können Mieter und Vermieter interaktiv den Mietspiegelrechner anwenden. Dieser wurde neu konzipiert und kann nun direkt online, auch mit Smartphones oder Tablets, angewendet werden.

Weitere detaillierte Informationen zum Heidelberger Mietspiegel und zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind der Anlage 01 zu entnehmen.

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:
WO1	+	Wohnraum für alle Begründung:
WO4	+	Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern 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	Heidelberger Mietspiegel 2019
02	Präsentation