

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0181/2021/IV

Datum:
19.08.2021

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:

Heidelberger Mietspiegel 2021

Informationsvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. Oktober 2021

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	21.09.2021	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den qualifizierten Heidelberger Mietspiegel 2021, 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:	
• Einmalige Kosten Ergebnishaushalt	10.500
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Ansatz in 2021	
Folgekosten:	
• Mietspiegel 2023	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Mietspiegel 2021 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. Oktober 2021 in Kraft. Es handelt sich, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 558 d Absatz 2 BGB, um eine Indexfortschreibung auf Basis des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 21.09.2021

8 **Heidelberger Mietspiegel 2021** Informationsvorlage 0181/2021/IV

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und erläutert stichwortartig die Ermittlung des Heidelberger Mietspiegels und die beim Kalkulationsprozess beteiligten Parteien.

Frau Dr. Bloem, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, weist auf den online unter <https://www.heidelberg.de/hd/HD/Rathaus/mietspiegelrechner.html> zur Verfügung stehenden Mietspiegelrechner hin.

Stadtrat Michelsburg merkt an, dass man einen Hinweis auf Beratungsstellen wünsche, sollte die eigene Miete die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen.

Frau Dr. Bloem führt dazu an, dass der Mietspiegel eine neutrale Grundlage für die Seite der Mieter sowie der Vermieter auf dem Mietwohnungsmarkt bilde. Erster Bürgermeister Odszuck ergänzt, dass man für die Seite der Mieter als auch für die Seite der Vermieter Beratungsangebote ergänzen könne, um dem Neutralitätsprinzip gerecht werden zu können. Er sagt zu, erwähnte Informationen zukünftig sowohl in der Mietspiegelbroschüre als auch auf der Seite des Onlinemietspiegelrechners aufzunehmen.

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den qualifizierten Heidelberger Mietspiegel 2021, 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.

Zusätzlich ergeht folgender Arbeitsauftrag:

Zukünftig sollen sowohl in der Broschüre zum Mietspiegel als auch online auf der Seite des Mietspiegelrechners Beratungsangebote für Mieter und Vermieter aufgenommen werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

Mietspiegel werden bundesweit von zahlreichen Städten erstellt und sind anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Vertretern der Vermietenden und der Mietenden sowie bei den mit Mietangelegenheiten befassten Gerichten. Der Mietspiegel 2021 ist der zwölfte 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 2021 wurde wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Mietspiegelbeirat begleitet.

Der aktuelle Mietspiegel ist noch bis zum 30. September 2021 gültig. Ab dem 01. Oktober 2021 tritt der neue Mietspiegel in Kraft und ist bis 30. September 2023 gültig.

1. Fortschreibung

Gemäß § 558d Absatz 2 BGB wurde zur Aktualisierung des Mietspiegels 2021 der Mietspiegel 2019 indexbasiert fortgeschrieben. Dazu wurde der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet, der monatlich vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von April 2019 (Wert: 105,2) verwendet. Der Monat April wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex (April 2021, Wert: 108,24) herangezogen. Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 2,852 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Basismietpreistabelle (Tabelle 1 der Mietspiegelbroschüre) zugrunde gelegt. Alle anderen lage- und ausstattungsbedingten Zu- und Abschlagskriterien bleiben unverändert.

2. Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und von Interessenvertretern der Vermietenden (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.) und der Mietenden (Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.) anerkannt werden sind, spricht man von einem qualifizierten Mietspiegel. Dies trifft auf den Mietspiegels 2021 zu. Damit ist der Heidelberger Mietspiegel weiterhin ein qualifizierter Mietspiegel. Er hat, gegenüber einfachen Mietspiegeln, den Vorteil, dass er vor Gericht als Beweismittel anerkannt ist und dass die Vermietenden bei einem Mieterhöhungsverlangen verpflichtet sind, auf die Mietspiegel-Mieten hinzuweisen. Der Mietspiegel hilft sowohl Mietenden als auch Vermietenden.

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: Begründung:
W01		Wohnraum für alle Begründung:
W04		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 befriedigende Wirkung erzielt. Ziel/e: Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Heidelberger Mietspiegel 2021