

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0170/2023/IV

Datum:
09.10.2023

Federführung:
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:

Betreff:
Heidelberger Mietspiegel 2023

Informationsvorlage

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 25. Oktober 2023

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	17.10.2023	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt den qualifizierten Heidelberger Mietspiegel 2023, 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 / laufende Kosten Ergebnishaushalt	91.081,89 €
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
• Haushalt 2023, Amt für Stadtentwicklung und Statistik	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Der qualifizierte Heidelberger Mietspiegel 2023 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 25.10.2023 in Kraft.

Es handelt sich, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 558d BGB, um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Befragung von 2.403 mietspiegelrelevanten Mietverhältnissen.

Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.10.2023

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 17.10.2023

3 Heidelberger Mietspiegel 2023 Informationsvorlage 0170/2023/IV

Nach einer kurzen thematischen Einführung erteilt Erster Bürgermeister Odszuck Herrn Dr. Schaber, Mitarbeiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik, das Wort.

Herr Dr. Schaber erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 01 zur Drucksache 0170/2023/IV) die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 1998 – 2023, die Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche, die Zu-/Abschläge bei Modernisierung, Ausstattung, Beschaffenheit, Sanitärausstattung, Lagekategorien und die Mietpreisspanne. Ergänzend weist er auf den Mietspiegelbericht hin, in dem jeweils die wichtigsten Tabellen enthalten seien. Zusätzlich sei auch ein Miethöhegutachten erstellt worden, in dem methodische Arbeitsweisen erläutert und transparenter dargestellt worden seien. Dieses Dokument werde zeitnah veröffentlicht.

In der nachfolgenden Beratung melden sich zu Wort:

Stadträtin Prof. Dr. Marmé, Stadtrat Michelsburg, Stadtrat Zieger, Stadträtin Marggraf, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Schwitzer

- Man bedanke sich bei der Verwaltung und dem Mietspiegelbeirat für die geleistete Arbeit.
- Man rege an, zukünftig Begriffe wie „einfache Lage“ durch wertneutrale Worte auszutauschen und auch die Zentralität, wie sie im Einzelhandelskonzept dargestellt wird, zu berücksichtigen.
- Sei es richtig, dass Mietobjekte in Bergheim-West einen 8% höheren Zuschlag erreichten, als Mietobjekte in Handschuhsheim? Wie sei dies möglich?
- Auf welche Weise sei der Mittelwert ermittelt worden?
- Nachdem im Juli 2022 ein Monitoring zum Thema Mietpreisüberhöhung und Mietwucher beschlossen worden sei, bitte man um eine aktuelle Information zum Umsetzungsstand und den ermittelten Erkenntnissen.
- Wie wirke sich der neue Mietspiegel auf Leistungsbeziehende nach dem SGB aus? Werde dieser bei der angemessenen Miete übernommen?
- Wie erkläre sich, die Abweichungsmöglichkeit von 24 % nach oben und nach unten jeweils vom Durchschnittswert? Welche Abweichungen seien in diesem Rahmen noch zulässig?

Erster Bürgermeister Odszuck und Herr Dr. Schaber nehmen zu den Fragen und Anregungen wie folgt Stellung:

- Der aktuelle Mietspiegel sei in Bezug auf die Zu- und Abschläge nicht mit dem vorangegangenen Mietspiegel zu vergleichen, da das Basisniveau sich jeweils unterscheide. Ebenfalls hätten sich einige Kriterien geändert und die früher 17 verschiedenen Werte seien nun auf 5 Werte reduziert worden. Die Bauzeitaltersklassen spielten jeweils ebenfalls in die Berechnung mit hinein.
- Der Mittelwert sei durch das arithmetische Mittel der Gesamterhebung gebildet worden. Diese Vorgehensweise sei bindend um die Vergleichbarkeit der einzelnen Erhebungen sicherzustellen.
- Die Abweichungen kämen durch die unterschiedlichen Miethöhen zustande. Diese Mietspanne werde nicht festgelegt, sondern berechnet und variere demnach je nach aktuellen Messungen. Die Zu- und Abschläge seien jeweils in der Tabelle festgelegt. Die Abweichungen der jeweiligen Miethöhe müssten daher begründet werden.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt eine Information zum Sachstand des Monitorings bezüglich Mietpreisüberhöhungen und Mietpreiswucher bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderats zu. Er sagt zu, die Frage der Berücksichtigung beim Leistungsbezug nach dem Sozialgesetzbuch an die zuständige Stelle der Verwaltung zur Beantwortung weiterzuleiten. Beim nächsten Mal, wenn der neue Mietspiegel im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vorgestellt werde, werde man jemanden vom Referat Wohnen dazu bitten, um vollumfassend diskutieren zu können.

Zusammenfassung der Information (Arbeitsaufträge in fett gehalten):

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss nimmt den qualifizierten Heidelberger Mietspiegel 2023, 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 ergehen folgende Arbeitsaufträge:

- ***Zum Sachstand des Monitorings bezüglich Mietpreisüberhöhungen und Mietpreiswucher werden die Gremienmitglieder bis zur nächsten Gemeinderatssitzung am 15.11.2023 informiert.***
- ***Die Frage der Berücksichtigung beim Leistungsbezug nach dem Sozialgesetzbuch wird an die zuständige Stelle der Verwaltung zur Beantwortung weitergeleitet.***
- ***Im Jahr 2025 soll zur Vorstellung des neuen Mietspiegels im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss ein sachkundiger Mitarbeitende des Referats Wohnen anwesend sein.***

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 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 2023 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2023 ist der dreizehnte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Während der Mietspiegel 2021 eine Indexfortschreibung des Mietspiegels 2019 auf Basis des Verbraucherpreisindex darstellt, war der Mietspiegel 2023 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben neu zu erstellen. Hierzu wurden die Daten, die dem Mietspiegel zugrunde liegen, neu erhoben und der Mietspiegel neu berechnet. Das Zustandekommen 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit bezahlt werden und die in den letzten sechs 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 § 302a StGB (Strafgesetzbuch) von Bedeutung. Mietspiegelerhebungen können zudem als Grundlage für ein „schlüssiges Konzept“ zur Bestimmung der angemessenen Höhe der „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ herangezogen werden.

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 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 2023 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 Trinkaus vom EMA-Institut als Gutachter tätig.

Der Mietspiegelbeirat tagte insgesamt fünf 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 2023 wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Beide Verbände haben diesem zugestimmt. Der Mietspiegel tritt am 25. Oktober 2023 in Kraft und ist bis 24.10.2025 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 2021 eine Indexfortschreibung war, wurde der Mietspiegel 2023 im Rahmen einer umfassenden Erhebung neu erstellt.

5. Zu- und Abschlagskriterien

Die Mietspiegelzonen haben sich gegenüber 2021 und 2019 aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben geändert. Die Ermittlung von Wohnlagen muss – gemäß der gültigen Mietspiegelverordnung – mittels vor Ort feststellbarer Faktoren erfolgen. Für Heidelberg hat sich das Konzept Zentraler Versorgungsbereiche aus dem gültigen Einzelhandelskonzept als sehr geeignet erwiesen (siehe Drucksache 0048/2022/BV). Insgesamt wurde die Anzahl der Mietspiegelzonen von 17 auf 5 reduziert. Die Basismietpreistabelle wurde analog der bisherigen Vorgehensweise so normiert, dass die Mietspiegelzone „Einfache Lage“ den Zuschlag 0 Prozent erhält.

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 2021 um 13,5 Prozent gestiegen sind, im Vergleich zu 2019 um 16,7 Prozent. Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 10,67 Euro.

Weitere detaillierte Informationen zum Heidelberger Mietspiegel 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. Durch den Orientierungsrahmen eines Mietspiegels werden gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien vermindert und eine befriedigende Wirkung erzielt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation Heidelberger Mietspiegel 2023 (Nur digital verfügbar)