

# Qualifizierter Mietspiegel 2015 der Stadt Jena

Unterlagen zur Pressekonferenz am  
12. August 2015

12. August 2015

Dr. Michael Clar

F+B Forschung und Beratung  
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

## Allgemeines (I)

- ✚ Mietspiegel geben einen Überblick über die ortsübliche Miete im freifinanzierten Wohnungsbau, d.h. sie gelten nicht für Sozialwohnungen. Ihre Funktion bei Mieterhöhungen ist in § 558 a BGB geregelt.
- ✚ Für die Stadt Jena wurde in diesem Jahr erneut ein empirischer Mietspiegel erstellt, der als qualifizierte Mietspiegel den Vorschriften des § 558 d BGB genügt; der Mietspiegel 2015 ist eine Fortschreibung des qualifizierten Jenaer Mietspiegels 2013
- ✚ Qualifizierte Mietspiegel i.S. von § 558 d BGB werden auf der Basis einer wissenschaftlich abgesicherten Datenerhebung erstellt. Dieser - auch finanzielle - Mehraufwand hat zur Folge, dass das Ergebnis (der Mietspiegel) rechtssicher ist und bei Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter vor Gericht als Beweismittel über die Höhe der ortsüblichen Miete anerkannt wird (§ 558 d, Abs. 3 BGB)

## Allgemeines (II)

- ✚ Damit hilft dieses Instrument den Vermietern und Mietern in der Gemeinde, sich gütlich ohne Rechtsstreitigkeiten bei Fragen zur Miethöhe zu einigen
- ✚ Falls der Mieter gegenwärtig eine höhere als die ortsübliche Miete lt. neuem Mietspiegel zahlt, hat er keinen Herabsetzungsanspruch gegenüber dem Vermieter

## Arbeitsgruppe Mietspiegel

- ✚ Der Mietspiegel wurde von F+B im Auftrag der Stadt Jena erstellt
- ✚ Die Arbeit wurde fachlich begleitet durch eine Arbeitsgruppe Mietspiegel, in der neben der Stadtverwaltung und F+B vertreten waren
  - ✚ Mieterverein Jena und Umgebung e.V.
  - ✚ Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Jena und Umgebung e.V.
  - ✚ jenawohnen GmbH
  - ✚ Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG
  - ✚ Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
  - ✚ Jenaer Baugenossenschaft eG
  - ✚ Immobilienverband Deutschland, Landesverband Hessen/ Thüringen e.V.
  - ✚ Ernst-Abbe-Siedlung GmbH
  - ✚ Mitglieder der Stadtratsfraktionen
- ✚ Durch diese breite Mischung und Beteiligung von Wohnungsmarkexperten ist sichergestellt, dass den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes bei der Mietspiegelerstellung Rechnung getragen wurde

## Verlauf der Datenerhebung zum Mietspiegel 2015

- ✚ Beim Jenaer Mietspiegel 2015 handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2013, d.h. die Methodik wurde im Wesentlichen unverändert gelassen
- ✚ Die Mietenerhebung erfolgte als Befragung bei Vermietern und Mietern in Jena in der Zeit von April bis Juni 2015
- ✚ Insgesamt wurden 5.447 Mieten erhoben
- ✚ Davon konnte 3.262 Fälle für den Mietspiegel ausgewertet werden, da gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 558 BGB) in einem Mietspiegel nur Mieten ausgewertet werden dürfen, die innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder verändert worden sind
- ✚ Diese Fälle sind eine ausreichende Basis, um einen statistisch abgesicherten Mietspiegel zu erstellen

## Ergebnisse – Die Mietspiegeltabelle (I)

- ✚ Die Mietspiegeltabelle wird gebildet aus den Merkmalen
  - ✚ Wohnungsgröße
  - ✚ Baualter und
  - ✚ Wohnlage
- ✚ In den dadurch entstehenden Mietspiegeltabellenfeldern ist jeweils ein Mietenmittelwert sowie eine Mietenspanne ausgewiesen
  - ✚ in Tabellenfeldern, die keine Angaben enthalten, hat es zu wenig Befragungsfälle gegeben; Ursache hierfür ist insbesondere, dass in diesen Bereichen kein oder nur geringer Wohnungsbau in Jena stattgefunden hat

# Mietspiegeltabelle Jena 2015

		Baujahresklassen				
		bis 1949	1950 bis 1962	1963 bis 1990	1991 bis 2001	ab 2002
Wohnlage	Größenklasse					
einfach	unter 50 m <sup>2</sup>	7,63 6,19 - 8,89	6,19* 5,80 - 6,76	5,02 4,33 - 5,81		8,01* 7,48 - 8,43
	50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	7,15 6,22 - 8,51	5,64* 5,01 - 6,26	5,08 4,41 - 5,86		7,56* 5,68 - 9,40
	über 80 m <sup>2</sup>	7,11* 6,01 - 8,68		5,03 4,54 - 5,54		
mittel/gut	unter 50 m <sup>2</sup>	7,28 6,13 - 8,89	6,48* 5,96 - 7,10	5,50 4,80 - 6,21	8,06 6,95 - 9,09	8,84* 7,83 - 10,01
	50 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	7,11 6,09 - 8,34	6,34 5,74 - 7,00	5,23 4,36 - 6,15	7,43 6,05 - 8,38	8,69 7,50 - 10,09
	über 80 m <sup>2</sup>	7,20 5,70 - 8,50	6,58* 5,71 - 6,89	4,88 4,13 - 5,61	7,37 6,59 - 7,99	8,30 7,14 - 9,81

Angaben: Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup> monatlich

Legende: *arithmetisches Mittel*  
*Drei-Viertel-Spanne*

*Bei Leerfeldern konnten aufgrund geringer Wohnungsbestände keine verlässlichen Mietwerte erhoben werden (unter 10 Mietwerte). Die mit einem \* versehenen Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte).*

## Mietspiegel Jena 2015 – Generelle Trends (I)

- ✚ gegenüber dem Mietspiegel 2013 deutlicher Mietenanstieg im Altbau vor 1949, insbesondere in der einfachen Wohnlage
  - ✚ im Altbau reicht die Mietenspanne von rd. 6,00 €/m<sup>2</sup> bis deutlich über 8,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von gut 7,00 €/m<sup>2</sup>
- ✚ leichter Anstieg in der Baualtersklasse 1950 bis 1962
  - ✚ die Mieten liegen rd. einen Euro unter den Altbauwohnungen, die Mietenspanne liegt zwischen 5,00 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup> mit Mittelwerten von rd. 6,00 bis 6,50 €/m<sup>2</sup>
- ✚ Stagnation bis leichter Anstieg in den Baujahren 1963 bis 1990
  - ✚ in dieser Baualtersklasse sind die Mieten am niedrigsten, die Spanne liegt zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und gut 6,00 €/m<sup>2</sup> mit Mittelwerten von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 5,50 €/m<sup>2</sup>
- ✚ leichter Anstieg in den Baujahren 1990 bis 2001
  - ✚ die Mieten liegen zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 9,00 €/m<sup>2</sup>, die Mittelwerte liegen zwischen 7,40 und 8,00 €/m<sup>2</sup>
  - ✚ in dieser Baualtersklasse wurden in Jena praktisch nur Mietwohnungen in mittlerer und guter Wohnlage gebaut



## Mietspiegel Jena 2015 – Generelle Trends (II)

- ✚ spürbarer Anstieg im Neubau ab 2002
  - ✚ hier liegen die Mieten im Regelfall zwischen 7,50 und 10,00 €/m<sup>2</sup> mit Mittelwerten zwischen 7,50 und 9,00 €/m<sup>2</sup>
- ✚ Bei einer Analyse der Mietentrends nach Wohnungsgröße zeigen sich überdurchschnittliche Mietensteigerungen in nahezu allen Baualtersklassen und Lagen bei kleinen (unter 50 m<sup>2</sup>) und großen (über 80 m<sup>2</sup>) Wohnungen
- ✚ Zusammenfassung: Mietensteigerungen sind Ausdruck
  - ✚ von Markteffekten, d.h. die Nachfrage übersteigt das Angebot; Beispiele: Altbauwohnungen in zentraler Lage, kleine Wohnungen, große Wohnungen
  - ✚ von Effekten der Baukostenentwicklung insbesondere im Neubau durch Baukostensteigerungen und verschärfte Bauvorschriften insbes. im Hinblick auf die energetische Gebäudequalität
  - ✚ der unterschiedlichen „Mietenpolitik“ der Vermieterschaft

## Mietspiegel Jena 2015 – weiteres Vorgehen

- + Der Mietspiegel 2015 wird auf der nächsten Stadtratssitzung (Ende August) vorgestellt werden
- + Im Anschluss daran ist der Mietspiegel 2015 als Mietspiegelbroschüre für die Öffentlichkeit im Internet verfügbar

## F+B Unternehmensdaten

- ✚ unabhängiges, privates Forschungsinstitut mit Sitz in Hamburg
- ✚ gegründet 1992, knapp 20 Mitarbeiter: Soziologen, Geografen, Volkswirte, Stadtplaner, Architekten
- ✚ langjährige Erfahrung im Bereich der Mietspiegelerstellung, u.a.
  - ✚ Berliner Mietspiegel 2011 und 2013
  - ✚ Hamburger Mietenspiegel 2015
  - ✚ Mietspiegel Halle/ Saale 1998 bis 2010
  - ✚ Mietspiegel Jena 2013
  - ✚ Mietspiegel Dessau-Roßlau 2014
  - ✚ Mietspiegel Region Hannover 2011 und 2013
  - ✚ Mietspiegel Kiel seit 2008
- ✚ Koautor der Broschüre „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ 2013; Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Michael Clar  
F+B Geschäftsführer

F+B Forschung und Beratung für  
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH  
Adenauerallee 28  
20097 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 280810-0  
Fax.: +49 (0)40 280810-20  
E-Mail: [service@f-und-b.de](mailto:service@f-und-b.de)  
[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)