



Stadt Heilbronn



MIETSPIEGEL 2016

für die Stadt Heilbronn

Gültig ab 01.08.2016

Herausgeber:
Stadt Heilbronn
Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen
Marktplatz 7, 74072 Heilbronn

Dieser Mietspiegel ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt.
Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, Daten oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten. Zuwiderhandlungen werden rechtlich verfolgt.

Schutzgebühr: 6,50 Euro (Bei Versand zuzüglich 2,00 Euro Versandkosten)

Titelbild: Fotomanufaktur, Lina Bihr, Lauffen am Neckar.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Hinweise	1
2 Mietspiegeltablelle - Qualifizierter Mietspiegel	8
3 Hinweise zur Anwendung	9
4 Auskunft und Beratung	11

Anlage: Wohnlagenverzeichnis

a | Allgemeine Hinweise

Dieser Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Heilbronn wurde durch das Institut Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg, im Auftrag der Stadt Heilbronn erstellt.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Bei der Erstellung des Mietspiegels waren beteiligt:

- Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen
- Planungs- und Baurechtsamt
- Bürgeramt
- Vermessungs- und Katasteramt

Dem Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn und Umgebung e.V. und dem Mieterbund Heilbronn-Franken e.V. wurden im Vorfeld der Haushaltsbefragung die Fragebögen zur Prüfung und Kommentierung übersandt sowie die Ergebnisse der Auswertung der Mietspiegelbefragung präsentiert.

Der Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Heilbronn am 01.04.2016 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Dieser Mietspiegel wurde vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn in seiner Sitzung am 27. Juli 2016 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. August 2016.

Der Mietspiegel besteht aus einem qualifizierten Teil (Seite 1-8) und einem nichtqualifizierten Teil (ab Seite 9), in dem Hinweise für die praktische Anwendung der Mietspiegeltabelle gegeben werden.

b | Aufgabe und Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblichen Entgelte für frei finanzierte Mietwohnungen in Heilbronn und soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge transparenter zu machen.

Ein qualifizierter Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet Mietern und Vermietern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine Mietänderung im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Darüber hinaus wird der Mietspiegel auch bei Neuabschlüssen von Wohnungsmietverträgen herangezogen.

Im Falle von Mietstreitigkeiten kann der Mietspiegel auch den Gerichten die Entscheidung bei der Beurteilung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtern.

c | Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen im Stadtgebiet Heilbronn und seinen Stadtteilen Biberach, Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Kirchhausen, Klingenberg, Neckargartach und Sontheim.

Er gilt nicht für:

- Preisgebundene Wohnungen (geförderte Wohnungen)
- Einfamilienhäuser
- Wohnungen in einem Heim, in dem Zusatzleistungen des Vermieters gewährt werden (z.B. Verpflegung, Betreuung, med. Einrichtungen)
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen)
- Vollständig untervermieteten Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (z. B. Ferienwohnungen, Obdachlosenunterkünfte)
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- Nicht abgeschlossene Wohnungen

Der Mietspiegel ist grundsätzlich auch nicht anwendbar für möblierte Wohnungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete (für die leere Wohnung) kann hier nur dann ermittelt werden, wenn ein konkreter Möblierungszuschlag bekannt ist oder dieser anhand von bekannten Angaben zu Kosten und Alter der Möbel berechnet werden kann.

d | Mietanpassung und Neuvermietung

Mietanpassung:

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mietänderung verlangen, wenn

- die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als fünfzehn vom Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Die Stadt Heilbronn unterliegt seit dem 1. Juli 2015 einer Kappungsgrenzenverordnung, so dass hier eine Kappungsgrenze von 15 % gilt.

Das Mieterhöhungsverlangen muss gegenüber dem Mieter schriftlich erfolgen und muss begründet werden. Da ein qualifizierter Mietspiegel für Heilbronn besteht, muss der Vermieter auf diesen und die für die Wohnung geltenden Werte hinweisen. Enthält dieser Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann immer mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

Neuvermietung:

Bei Neuvermietungen kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden.

Es müssen aber in Heilbronn die Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ("Mietpreisbremse"). Der Mietspiegel muss daher seit dem 1. November 2015 auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungsrahmen herangezogen werden.

Die Miete bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind

- Neubauten, die nach dem 01.10.2014 fertiggestellt wurden
- aufwändig sanierte Wohnungen; als aufwändig saniert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

e | Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dies entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Zu diesen gehören insbesondere:

- Kaltwasser- und Abwasserkosten
- Müllgebühren
- Grundsteuer
- Kosten einer Gebäudeversicherung
- Aufzugskosten
- Kosten für Hausmeister und Gartenpflege
- Laufende Kosten für Kabel-, Satelliten- oder Gemeinschaftsantennenanschluss
- Allgemeinstrom

In der überwiegenden Zahl der Mietverträge wird die Übernahme der Kosten für kleine Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen durch den Mieter vereinbart. In den Tabellenwerten sind solche Kosten als Bestandteil der Mieten deshalb nicht berücksichtigt.

f | Ausstattung

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen für Wohnungen, die mindestens über ein Bad und eine Sammelheizung verfügen. Für Wohnungen, die unterhalb dieses Ausstattungsstandards liegen, können Abschläge vorgenommen werden.

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Beschaffenheit

Das Merkmal "Beschaffenheit" wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

g | Wohnlage

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Heilbronner Stadtgebiet wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei für die drei Wohnlagen "einfach", "mittel" und "gut".

Die vorliegende Wohnlagezuordnung wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Heilbronn erstellt und ist Resultat sachkundiger Expertise.

In der Mietspiegeltablelle werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage ausgewiesen. Im Vergleich zu dieser Wohnlage ergeben sich für Wohnungen einfacher und in guter Wohnlage folgende Ab- bzw. Zuschläge:

Wohnungen im Bereich "einfache Wohnlage":	- 0,09 €/m ²
-------------------------------------------	-------------------------

Wohnungen im Bereich "gute Wohnlage":	+ 0,50 €/m ²
---------------------------------------	-------------------------

Die Wohnlagezuordnung einer Adresse kann anhand des Wohnlagenverzeichnisses zum Mietspiegel Heilbronn ermittelt werden. Dieses findet sich in der Anlage dieser Broschüre.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnliche Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- Umgebende Nutzungen, Straßenbild
- Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

h | Mietspiegeltabelle

Mittelwerte und Spannen

Die Mietspiegeltabelle unterteilt die Wohnungen in 5 Baualtersklassen und 5 Wohnungsgrößen. Für 22 Mietspiegelfelder werden ein Mittelwert und eine Spanne (2/3-Spanne) ausgewiesen. Für 3 Mietspiegelfelder konnte keine hinreichende Anzahl von Mietwerten ermittelt werden, diese Felder bleiben daher leer.

Bei der Festsetzung von Mieten spielen viele Faktoren eine Rolle. Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

Wohnflächen

Die Wohnungsgrößenklassen in der Mietspiegeltabelle sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 60,00 m² in die Größenklasse "46- 60 m²" und Wohnungen mit exakt 90,00 m² in die Größenklasse "76- 90 m²" einzuordnen sind.

Der Heilbronner Mietspiegel steht auch im Internet als Online-Mietspiegelrechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

<https://www.heilbronn.de/bauen-wohnen/wohnen/mietspiegel.html>

Sie können dort die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung ermitteln.

Mietspiegel 2016 für die Stadt Heilbronn**für nicht preisgebundene Wohnungen****- Wohnungen in mittlerer Wohnlage -****Netto-Kaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)**

Baujahr	Wohnfläche	bis 45 m ²	46 - 60 m ²	61 - 75 m ²	76 - 90 m ²	über 90 m ²
vor 1960	Mittelwert	7,50	6,83	6,43	6,70*	6,51
	Spanne	6,72-12,22	5,77-7,71	5,63-7,45	6,10-6,98	5,42-8,26
1960 - 1977	Mittelwert	7,66	6,84*	6,51	6,47	6,20
	Spanne	7,00-9,99	5,80-8,13	5,79-7,88	5,82-7,12	4,80-7,93
1978 - 1994	Mittelwert		7,71	6,76	6,83	6,67
	Spanne		6,53-8,69	6,01-7,86	6,19-7,61	6,03-7,48
1995 - 2007	Mittelwert		7,81	7,65	7,55	7,82
	Spanne		6,99-8,81	6,94-8,80	6,85-8,50	6,95-8,70
ab 2008	Mittelwert		8,07*	8,92	8,48	8,95
	Spanne		7,34-8,87	7,95-9,37	7,41-10,00	7,81-10,59

* Für Felder mit weniger als 11-19 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen benachbarter Mietspiegelfelder zu beachten.

Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Diese Hinweise gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurden, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Heilbronner Wohnungsmarktes basieren.

a | Hinweise zur praktischen Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung zu ermitteln, muss diese entsprechend ihrem Baujahr und ihrer Wohnungsgröße zunächst dem entsprechenden Tabellenfeld zugeordnet werden. In diesem sind dann ein Mittelwert und eine Spanne ausgewiesen.

In einem nächsten Schritt muss die konkrete Wohnung dann innerhalb der ausgewiesenen Spanne eingeordnet werden. Zur Ermittlung der Miete für eine konkrete Wohnung müssen verschiedene Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Merkmale des Gebäudes herangezogen werden. Dem Grundsatz nach ist es so, dass Wohnungen innerhalb eines Mietspiegelfeldes im Bereich des Mittelwertes liegen, wenn sie auch nach den Einzelkriterien einer durchschnittlichen Wohnung entsprechen.

Die im Folgenden dargestellte Übersicht von Wohnwertmerkmalen soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Wohnwerterhöhende Merkmale (jeweils 1 Punkt):

- Isolierungsverglasung in allen Räumen
- Bodengleiche Dusche
- Bad mit Fenster ausgestattet
- Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)
- Überwiegend Fußbodenheizung
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Parkett, Vinyl, großformatige Steinzeugfliesen)
- Überdurchschnittliche Elektroausstattung (mehrere Steckdosen je Raum, mehrere Fernsehanschlüsse)
- Mieterkeller oder Bodenraum
- Türsprechanlage/Gegensprechanlage
- Rollläden/Jalousien
- Nutzbare Terrasse, Balkon oder Loggia (ab 4 m²)
- Fahrstuhl bei Gebäuden mit maximal 4 Vollgeschossen
- Geschützter Fahrradabstellplatz oder -keller
- Wärmedämmschutzfassade

Wohnwertmindernde Merkmale (jeweils 1 Punkt):

- Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Keller- oder Souterrainwohnung
- Überwiegend einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden,
- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
- Installation (Strom, Wasser, Gas) ist überwiegend sichtbar (die üblichen Zuleitungen für die Heizung fallen nicht darunter),
- Durchgangszimmer vorhanden
- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden)

Die Anzahl der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ist jeweils gegeneinander aufzurechnen. Daraus ergibt sich eine Punktzahl.

Wohnungen der Baujahre "vor 1960", "1960-1977" und "1978-1994" weisen in der Summe durchschnittlich 4 Punkte auf.

Wohnungen der Baujahre "1995-2007" weisen durchschnittlich 5 Punkte auf.

Wohnungen der Baujahre "ab 2008" weisen durchschnittlich 10 Punkte auf.

Eine Wohnung, die eine für ihr Baujahr durchschnittliche Punktzahl aufweist, wird in der Regel beim Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes eingeordnet.

Wenn bei einer konkreten Wohnung die Punktzahl unterhalb der durchschnittlichen Punktzahl der entsprechenden Baujahre liegt, wird die Wohnung in der Regel zwischen dem Mittelwert und dem unteren Spannenwert des Mietspiegelfeldes eingeordnet.

Wenn bei einer konkreten Wohnung hingegen die Punktzahl oberhalb der durchschnittlichen Punktzahl der entsprechenden Baujahre liegt, wird die Wohnung in der Regel zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert eingeordnet.

Informations- und Beratungsstellen

Auskünfte über den Mietspiegel gibt:

Planungs- und Baurechtsamt der Stadt Heilbronn
Service-Center Bauen und Wohnen

Cäcilienstraße 45 · 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 / 56 20 14

Ihre Mitglieder beraten:

Haus- und Grundeigentümerverschein Heilbronn und
Umgebung e. V.

Gymnasiumstraße 38 · 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 / 6 83 93

Mieterbund Heilbronn-Franken e. V.

Fleiner Straße 3 · 74072 Heilbronn

Tel.: 07131 / 8 13 17