David Bohn

Die Mietpreisbremse. Potentielle Auswirkungen auf den Heidelberger Wohnungsmarkt

Bachelorarbeit

GRIN

BEI GRIN MACHT SICH IHR
WISSEN BEZAHLT

- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit,
  Bachelor- und Masterarbeit

- Ihr eigenes eBook und Buch -
  weltweit in allen wichtigen Shops

- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren

GRIN

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.dnb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2015 GRIN Verlag
ISBN: 9783668025523

Dieses Buch bei GRIN:

https://www.grin.com/document/304267

David Bohn

Die Mietpreisbremse. Potentielle Auswirkungen auf den Heidelberger Wohnungsmarkt

GRIN Verlag

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

http://www.grin.com/

http://www.facebook.com/grincom

http://www.twitter.com/grin_com

Die Mietpreisbremse

–

potentielle Auswirkungen auf den Heidelberger Wohnungsmarkt

Bachelorarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades „Bachelor of Science“ (B.Sc.)

eingereicht beim Prüfungsausschuss für den Bachelor-Studiengang

Economics (Politische Ökonomik)

der Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg

2015

David Bohn

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I

Abbildungsverzeichnis II

Tabellenverzeichnis III

Zusammenfassung IV

1 Einleitung 1

2 Theoretische Ansätze zur Mietpreisbildung 3

2.1 Theorie der Mietpreisbindung 3

2.2 Theoretische Argumentationsgrundlagen der Mietpreisverteilung in Heidelberg 5

2.2.1 Modell des monozentrischen Stadtbildes und der Haus-Preise 6

3 Gesetzesentwurf der Bundesregierung 9

3.1 Politische Argumente für Regelungsbedarf 9

3.2 Lösungsmöglichkeiten durch gesetzliche Regulierung 11

3.3 Politisch erwünschte Ziele und Folgen der Mietpreisbremse 12

4 Der Wohnungsmarkt in Heidelberg 14

4.1 Wohnungsangebot 14

4.2 Wohnraumnutzung 15

4.3 Mieten und Mietpreisentwicklung 16

4.3.1 Der Mietspiegel 16

4.3.1.1 Die ortsüblichen Vergleichsmieten 17

4.3.1.2 Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten 18

4.3.2 Angebotsmieten 18

5 Empirische Analyse 19

5.1 Datenbasis der Angebotsmieten 20

5.1.1 Angebotsdatenbereinigung 20

5.1.2 Angebotsdatenanalyse 21

5.2 Die genutzten Daten aus dem Heidelberger Mietspiegel 22

5.3 Ein Mietspiegel vs. Marktmieten 24

5.4 Schlussfolgerungen und Gegenüberstellung 26

6 Fazit 28

Literaturverzeichnis 31

Anhang 33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietpreisbindung kurzfristig und langfristig 4
Abbildung 2: Übersichtskarte der Mietspiegelzonen in Heidelberg 5
Abbildung 3: Haus-Preis-Funktion mit und ohne Konsumenten-Substitution 7
Abbildung 4: Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt 10
Abbildung 5: Entwicklung der mittleren Vergleichsmiete seit 1998 18
Abbildung 6: Boxplot der Angebotsmieten nach Stadtteilen 21
Abbildung 7: Abweichungen von Vergleichsmieten nach Stadtteilen (arithm. Mittel) . 25
Abbildung 8: Abweichung von Vergleichsmieten nach Stadtteilen (Median)..... 33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnfläche in Quadratmeter pro Einwohner 2013 nach Stadtteilen 15
Tabelle 2: Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote 26
Tabelle 3: Übersichtstabelle zu einzelnen Stadteile 34

Zusammenfassung

Steigende Nachfrage nach Wohnungen führt in vielen prosperierenden Ballungszentren, Mittelstädten und Hochschulstandorten zu immens hohen Mieten. Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz der Bundesregierung wird eine Regulierung des Mietmarktes in Form von einer Mietpreisbremse kommen.

In dieser Arbeit werden theoretische Ansätze des Wohnungsmarktes auf Heidelberg angewendet, um deutlich zu machen, dass das monozentrische Stadtbild zu steigenden Mieten hin zum Stadtkern führt. Mit der Erörterung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes werden konkrete rechtliche Auswirkungen des Gesetzes dargestellt. Dieses sieht, neben der Einführung des Bestellerprinzips für Makler – wer bestellt, der bezahlt – eine Mietpreisbremse, deren Wirkung wie folgt aussehen wird, vor: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, welche durch Länder auszuweisen sind, werden bei der Wiedervermittlung von Bestandswohnungen die Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten zuzüglich 10% beschränkt (BT-Drs.18/3121 2014, S. 2). Ausnahmen sind Neubauten und umfassend renovierte Wohnungen. Mit der Analyse des Heidelberger Wohnungsmarktes wird deutlich gemacht, dass ein Großteil der Wohnungen vermietet werden und dass die Nachfrage nach Mietraum kontinuierlich steigt und somit auch die ortsüblichen Vergleichsmieten.

Auf Datenbasis von Inseraten der Internetplattform ImmoblienScout24 steht für das Jahr 2013 nach umfassender Bereinigung ein Datensatz mit 2800 angebotenen Wohnungen zu Verfügung. Eine umfangreiche Angebotsdatenanalyse im empirischen Teil dieser Arbeit macht deutlich, dass sowohl Mietpreisvariation als auch Mietpreise an sich für angebotene Wohnungen zum Stadtkern hin zunehmen. Nachdem die Berechnung von Vergleichsmieten aus dem Heidelberger Mietspiegel erläutert wurden, werden Marktmieten (Angebotsmieten) den Mietspiegelmieten (Vergleichsmieten) gegenübergestellt, um neben dem zustande kommenden Unterschied zwischen Angebotsmiete und Vergleichsmiete auf die mögliche Wirkungsweise einer Mietpreisbremse einzugehen. Es wird deutlich, dass im Stadtkern Angebots- und Vergleichsmieten bis zu 30% auseinander liegen und die Mietpreisbremse mehr als 85% aller vermieteten Wohnungen betreffen würde. Diese Werte variieren stark, dennoch ist eine tendenzielle Abnahme der Wirkung der Mietpreisbremse hin zum Stadtrand erkennbar. Abschließend werden die Mietpreisbremse und ihre möglichen Folgen auf Grundlage von gewonnenen Ergebnissen kritisch diskutiert.

1 Einleitung

Stetig steigende Mieten, Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten aus dem Stadtbild, Verknappung von bezahlbaren Wohnraum und erhebliche Mietpreiserhöhungen bei Wiedervermietung sind nur einige der vielzähligen Probleme mit der die Politik mit Blick auf den Wohnungsmarkt in Deutschland momentan konfrontiert wird. Sowohl in linkspolitischen Kreisen als auch in der Bevölkerung gewinnt das Thema einer Regulierung des Wohnungsmarktes in Form von Höchstmieten seit Jahren an Bedeutung. Die 2013 neugewählte Bundesregierung griff die Problematik letztendlich im Koalitionsvertrag unter dem Punkt „Bezahlbare Mieten" auf und stellte ein Gesetz zur Mietrechtsnovellierung vor. Bei der Verabschiedung des Gesetzes am 05.03.2015 im Bundestag stellte der zuständige Justiz- und Verbraucherschutzminister klar: „Wohnungen sind keine Ware, sondern das Zuhause von Menschen" (Heiko Maas 2015). Daraus lässt sich ableiten, dass ein durch natürliches Marktgleichgewicht entstandener Mietpreis auf dem Wohnungsmarkt nicht das politische Ziel ist.

Mit dem Gesetz zur Mietrechtsnovellierung kommt es zu einer umfassenden Regulierung des freien Wohnungsmarktes und der dort entstehenden Mietpreise. Diese Arbeit wird sich mit den potentiellen Auswirkungen des Gesetzesentwurfs anhand des Wohnungsmarktes in Heidelberg beschäftigen. Dabei werden zu Beginn die theoretischen Ansätze einer Mietpreisbindung aufgegriffen und eine Anwendung auf den Heidelberger Wohnungsmarkt versucht. Das Modell des monozentrischen Stadtbilds und der Haus-Preise stehen hierbei im Mittelpunkt. Diese theoretische Analyse soll eine Hinführung zur Wirkungsweise des Gesetzes anhand des Wohnungsmarktes in Heidelberg bieten.

Im Anschluss wird der Gesetzesentwurf der Bundesregierung näher beleuchtet und neben den zwei zentralen Themen Mietpreisbremse und Bestellerprinzip für Makler[1] auch die politischen Argumente sowie Lösungsansätze und politisch erwünschte Ziele dargestellt.

[1] Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Dieser Einblick in den Gesetzesentwurf bildet die Grundlage für die zu untersuchenden Regulierungen im empirischen Teil dieser Arbeit. Darüber hinaus wird der Fokus auf die Mietpreisbremse und ihre möglichen Folgen gelegt.

Die folgende Analyse des Wohnungsmarktes in Heidelberg stellt einen Überblick über das Wohnungsangebot, seine Nutzung, die Mietpreise und deren Entwicklung dar. Darüber hinaus wird der Mietspiegel, die Entstehung und die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten sowie die relevanten Bedingungen für Angebotsmieten näher beleuchtet.

Im Zentrum dieser Arbeit stehen die anschließende empirische Analyse des Heidelberger Wohnungsmarktes und die möglichen Folgen einer Mietpreisbremse. Hierbei wird auf die Datenbasis der Angebotsmieten und ihre Bereinigung eingegangen. Mit der Unterstützung von graphischen Darstellungen werden die Angebotsdaten analysiert und mit den zuvor erläuterten Daten aus dem Heidelberger Mietspiegel verglichen. In diesem Teil der Arbeit wird ein Gedankenexperiment gewagt, welches die möglichen Folgen einer Einführung der Mietpreisbremse für angebotene Wohnungen im Jahr 2013 zeigt. Ziel dieses Gedankenexperiments ist die Darstellung von potentiellen Auswirkungen der Mietpreisbremse für den Heidelberger Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren.

Die genutzten Wohnungsdaten beruhen hierbei auf einem Datensatz der Internetplattform ImmobilienScout24 des Jahres 2013. Der Datensatz zeigt Inserate von angebotenen Wohnungen und ihrer Eigenschaften. Die aufgeführten Angebotsmietpreise bieten eine repräsentative Grundlage für den Heidelberger Wohnungsmarkt von 2013.

Die aus dem empirischen Teil gezogenen Schlussfolgerungen werden im Fazit erneut aufgegriffen. Abschließend werden die möglichen Auswirkungen und Folgen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes auf Grundlage der gewonnenen Ergebnisse kritisch diskutiert.

2 Theoretische Ansätze zur Mietpreisbildung

Mit der Umsetzung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes und der damit verbundenen Mietpreisbremse kommt es zu einem gravierenden Eingriff in den freien Wohnungsmarkt und dessen Preisbildung. Um Auswirkungen von Marktregulierungen im Kontext des Mietmarktes besser verstehen zu können, soll im vorliegenden Kapitel auf die Theorie der Regulierung des Wohnungsmarktes sowie auf die Mietpreisverteilung und deren Ursachen eingegangen werden.

Die Regulierung des Wohnungsmarktes gilt unter Ökonomen als strittiges Thema. So bezeichnet ein Ökonom aus den USA Höchstpreise für Wohnungen „als das beste Verfahren zur Zerstörung einer Stadt neben der Bombardierung“ (Mankiw 2008, S.136), wohingegen sich im Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsnovellierungsgesetz reichlich ökonomische Argumente für die Umsetzung eines Miethöchstpreises für Wohnungen finden.

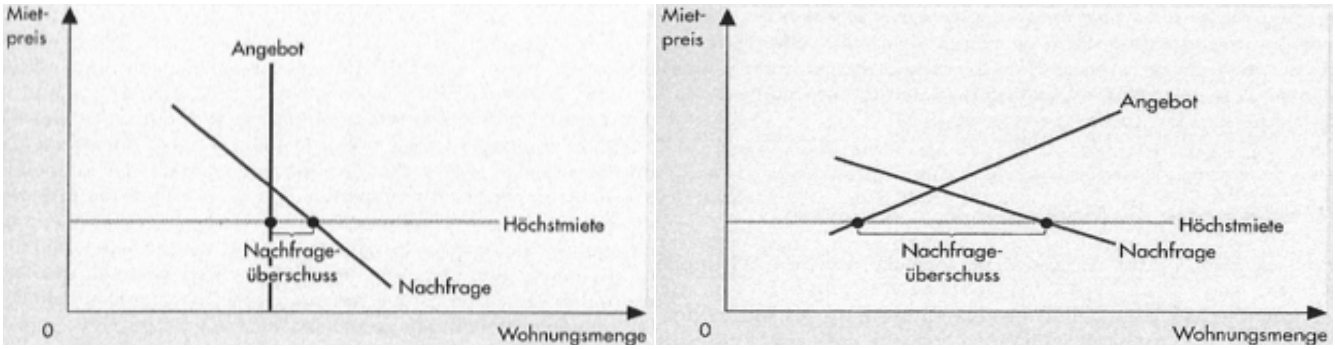
2.1 Theorie der Mietpreisbindung

Auf dem Wohnungsmarkt eingeführte Höchstpreise stellen sich über viele Jahre hinweg und tendenziell eher schleichend ein, da eine Regulierung nicht unmittelbar auf jeden Mietvertrag und somit auf jeden Mietpreis wirkt, sondern häufig nur für neu abgeschlossene Mietverträge gilt.

Auf kurze Sicht ist das Wohnungsangebot also fest gegeben – Vermieter können die Angebotsmenge nicht mit sofortiger Wirkung beeinflussen. Auch Mieter reagieren häufig verzögert auf Mietpreisbindungen, daher gelten Angebot und Nachfrage nach Mietwohnungen kurzfristig als unelastisch.

Auf lange Sicht passen sich Vermieter und Mieter an die neue Marktsituation an und neu abgeschlossene Mietverträge fallen unter die Regulierung des Höchstpreises für Mieten, wodurch Angebot und Nachfrage wesentlich elastischer werden.

Abbildung 1: Mietpreisbindung kurzfristig und langfristig



Quelle: (Mankiw 2008, S.137)

Aus Abbildung 1 wird ersichtlich welche Auswirkungen eine Mietpreisbindung kurz- und langfristig hat. Im linken Graphen ist das Angebot für Mietwohnungen unelastisch, die festgesetzte Höchstmiete führt zu einem niedrigeren Marktpreis und zu einem geringen Nachfrageüberschuss. Im rechten Graphen reagiert der Markt langfristig auf die Mietpreisbindung. Das Angebot sowie Nachfrage sind elastischer, daher bewirkt der Höchstpreis für Mieten einen wesentlich größeren Nachfrageüberschuss. Darüber hinaus führen geringere Mieteinnahmen zu einem geringeren Wohnungsangebot und es kommt aufgrund der Marktineffizienz zu einem Wohlfahrtsverlust.

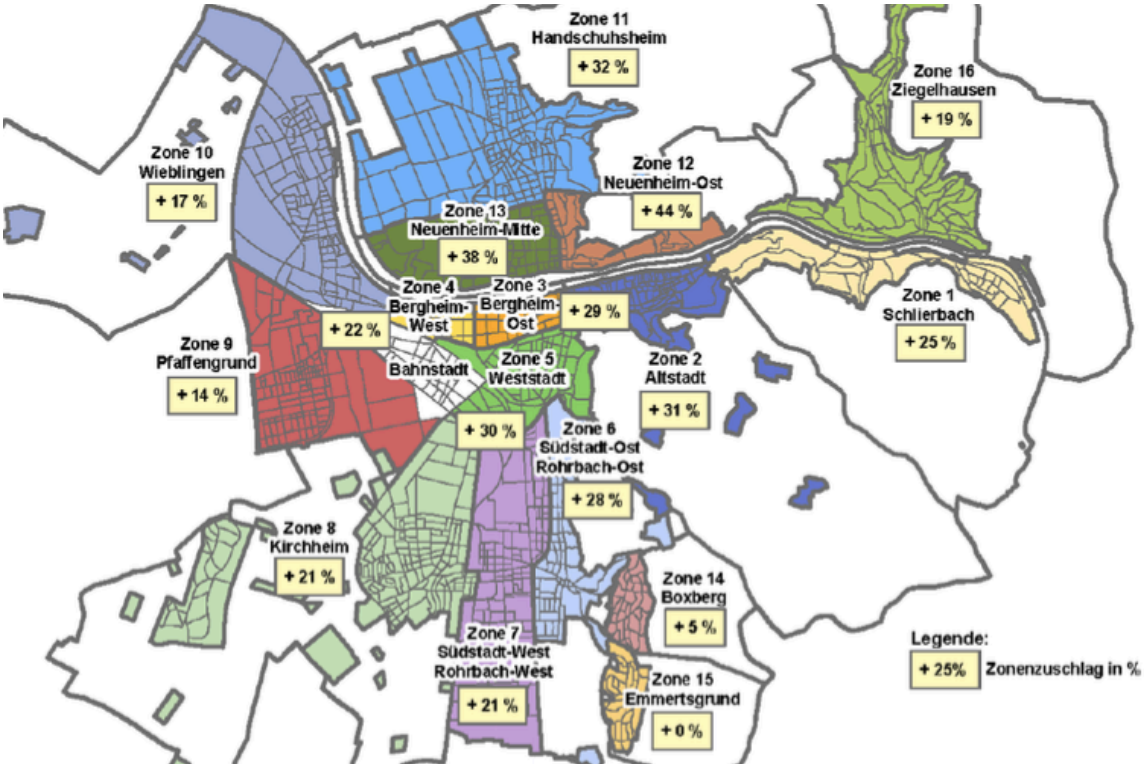
Würde man dieses theoretische Modell nun auf den Heidelberger Wohnungsmarkt anwenden und die geplante Mietpreisbremse berücksichtigen, würden auf einem Markt mit einer bereits vorhandenen sehr starken Nachfrage auf lange Frist gesehen noch weniger Wohnungen angeboten werden. Das Angebot würde also durch eine Mietpreisbindung sinken und die Überschussnachfrage somit deutlich gravierender ausfallen. Aufgrund von steigender Nachfrage, welche nicht vollständig durch das vorhandene Angebot gedeckt werden kann, ist eine kontinuierliche Preissteigerung von Mieten zu beobachten. Eine Mietpreisbindung in Form eines Höchstpreises ist somit ein Eingriff in einen effizienten Markt. Unterscheidet man also Ökonomen als Wissenschaftler, welche Theorien zur Erklärung der sie umgebenden Welt nutzen und Ökonomen als Politiker, welche Theorien zur Verbesserung der Welt einsetzen (Mankiw 2008, S.131), stößt man auf völlig unterschiedliche Argumentationsgrundlagen, nämlich die der Effizienz des Marktes und die der Chancengleichheit und Gentrifizierung[2].

[2] „Aufwertung eines Stadtteils durch dessen Sanierung oder Umbau mit der Folge, dass die dort ansässige Bevölkerung durch wohlhabendere Bevölkerungsschichten verdrängt wird“ (Bibliographisches Institut GmbH (2013)).

2.2 Theoretische Argumentationsgrundlagen der Mietpreisverteilung in Heidelberg

Mietpreise in Heidelberg sind keineswegs einheitlich oder vergleichbar. Je nach Stadtgebiet und Lage der jeweiligen Wohnung unterscheiden sich die Mieten gravierend. Die höchsten Mieten werden hierbei für Wohnungen verlangt, welche am Fluss und im Zentrum der Stadt gelegen sind.

Abbildung 2: Übersichtskarte der Mietspiegelzonen in Heidelberg



Quelle: (Stadt Heidelberg 2013, S.9).

Aus Abbildung 2 ist die Tendenz der fallenden Mieten zum Stadtrand hin erkennbar. So wird in Stadtteilen wie Emmertsgrund, Boxberg, Wieblingen und Pfaffengrund ein durchschnittlich wesentlich geringerer Mietpreis verlangt als in der Altstadt oder in Neuenheim-Ost. Die zentrale Lage der Stadtteile ist nicht die einzige Begründung für die höheren Mieten, auch andere Gründe wie Flussnähe, Baujahre, Infrastruktur, Ansehen des Stadtteils spielen eine Rolle.

Aufgrund der starken Konzentration auf die Stadtmitte und den zentral gelegenen größten Arbeitgebern, die Universität und das Universitätsklinikum (Stadt Heidelberg 2015), weist Heidelberg auch heute noch viele Züge eines monozentrischen Stadtbilds auf.

2.2.1 Modell des monozentrischen Stadtbildes und der Haus-Preise

Bis Anfang des Zwanzigsten Jahrhunderts galt das monozentrische Stadtbild als dominante Stadtform. Auch wenn heute nur noch wenige Großstädte monozentrisch sind, ist nach wie vor eine Vielzahl an kleinen und mittelgroßen Städten durch dieses Stadtbild geprägt. Der Kernpunkt des monozentrischen Stadtbildes ist die starke Konzentration von Arbeitsplätzen im Stadtkern (O´Sullivan 2003 S.167).

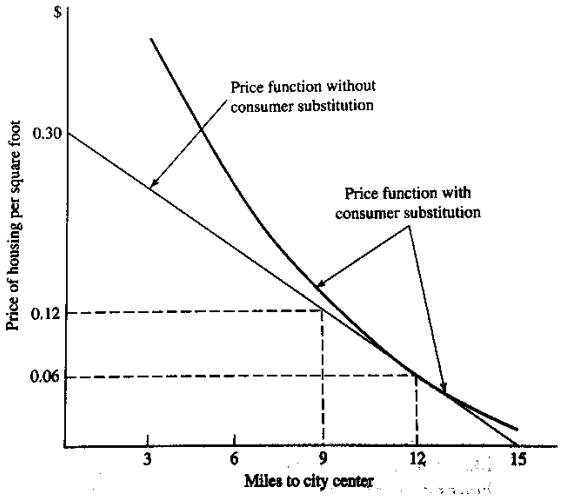
Darüber hinaus wird der Wert für Wohnungsquadratmeter in Form von Miete und nicht in Form von Kaufpreisen wiedergegeben. Grund hierfür ist, dass die meisten für dieses Modell relevanten ökonomischen Variablen als monatliche oder jährliche Kosten und Nutzen definiert sind. Der Begriff der Gebotsfunktion für Land in Form von Miete, „bid rent", gibt die maximale Zahlungsbereitschaft von potentiellen Mietern wieder. Der Haushalt mit der höchsten „bid rent" bekommt den Zuschlag für die Wohnung, das heißt maximale „bid rent" ist gleich der Miete für die jeweilige Wohnung. Durch perfekten Wettbewerb auf dem Markt pendeln sich Mieten auf dem Niveau ein, auf dem der ökonomische Gewinn gleich null ist (O´Sullivan 2003, S.154 und 155).

Des Weiteren sind folgende Annahmen für dieses Modell zu treffen:

- *„Pendelkosten sind rein monetär, keine Opportunitätskosten für Zeit*
- *Ein Mitglied des Haushalts hat einen Job im Stadtkern*
- *Reisekosten, welche nicht durch Pendeln entstehen, sind insignifikant*
- *Städtische Infrastruktur und Steuern sind überall identisch*
- *Sonstige Reize/Vorzüge sind ebenfalls überall identisch*
- *Alle Haushalte haben dasselbe Einkommen und denselben Geschmack für Wohnungen„*

(O´Sullivan 2003, S.177)

Abbildung 3: Haus-Preis-Funktion mit und ohne Konsumenten-Substitution



Quelle: (O´Sullivan 2003, S.180).

In Abbildung 3 ist der Mietpreis pro Quadratmeter auf der Ordinate abgetragen, wohingegen auf der Abszisse die Entfernung zum Stadtkern abgetragen ist. Je näher man also am Stadtkern wohnt, desto höher sind die Mietpreise und desto niedriger sind die Pendelkosten.

Darüber hinaus sind zwei Funktionen abgebildet: Die Funktion „Price function without consumer substitution“[3] ist linear, da die Annahme besteht, dass alle Wohnungen identisch groß sind. Die Funktion „Price function with consumer substitution“[4] zeigt eine konvexe Kurve, da unterschiedliche Wohnungsgrößen existieren und Haushalte somit zwischen Wohnungsgröße, Entfernung zum Stadtkern und Konsumgütern substituieren können.

Aus Funktion 1 wird deutlich, dass kein Haushalt einen Anreiz hat, von seinem Standort abzuweichen. Zieht man näher zum Stadtkern, steigen die Mietpreise um dieselbe Höhe um die sich die Pendelkosten verringern. Zieht man weiter vom Stadtkern weg, sinken die Mietpreise – die Pendelkosten steigen jedoch um denselben Betrag. Es herrscht ein Lokationsgleichgewicht (O´Sullivan 2003, S.177f).

Funktion 2 macht deutlich, dass Haushalte bereit sind kleinere Wohnungen in Kauf zu nehmen und einen höheren Quadratmeterpreis zu zahlen, um näher im Stadtkern zu wohnen. Darüber hinaus ist anzunehmen, dass wenn relative Preis für Wohnungen ansteigen, substituieren Haushalte hin zu anderen Gütern wie Konsumgütern. (O´Sullivan 2003, S.179).

[3] Im Folgenden Funktion 1.
[4] Im Folgenden Funktion 2.

Versucht man dieses theoretische Modell auf die Stadt Heidelberg anzuwenden, finden sich einige Gemeinsamkeiten. Allerdings werden Mietpreisverteilungen und Wohnungsgrößen durch viele nicht berücksichtigte Variablen zusätzlich beeinflusst. Auch die getroffenen Annahmen sind in der Realität nicht vorhanden, somit ist die Aussagekraft des Modells mit Vorsicht zu genießen. Die bereits angesprochenen deutlich höheren Mietpreise im Zentrum der Stadt würden sich mit diesem Modell erklären lassen, auch geringere Quadratmeterzahlen pro Einwohner in der Altstadt würden für aus Funktion 2 abgeleitete Interpretationen sprechen.

Die zentralen Aussagen des Modells finden sich folglich in Heidelberg wieder: Ein monozentrisches Stadtbild mit höheren Mietpreisen im Zentrum. Im vierten Kapitel dieser Arbeit wird der Heidelberger Wohnungsmarkt mit seinen Eigenschaften dargestellt und der Bezug zu diesem Model erneut aufgegriffen.

3 Gesetzesentwurf der Bundesregierung

Im Gesetzesentwurf der Bundesregierung soll auf zwei zentrale Probleme eingegangen werden. Zum einen soll es eine gesetzliche Regelung zur Zahlung der Maklercourtage geben und zum anderen, zentraler für diese Arbeit, soll es eine Deckelung der Mieten bei Wiedervermietung relativ zu den ortsüblichen Vergleichsmieten geben (BT-Drs. 18/3121 2014, S. 1)[5].

„Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ (BT 2014, S. 1).

3.1 Politische Argumente für Regelungsbedarf

Knappes Angebot von Mietwohnungen führt zu hohem Wettbewerb unter den Mietern und somit auch zu einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungen. Vermieter haben also häufig die Möglichkeit zusätzliche Kosten auf Mieter abzuwälzen, ohne dabei die Attraktivität ihres Angebots zu mindern. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten werden Mietobjekte hauptsächlich über Wohnungsvermittler angeboten, somit haben Wohnungssuchende kaum Chancen auf provisionsfreie Angebote auszuweichen. Diese Regelung wirkt jedoch vor dem Hintergrund eines marktwirtschaftlich verstandenen „Bestellerprinzip“ unangemessen. Denn derjenige, der nicht bereit ist die Maklercourtage zu übernehmen, scheidet aus dem Kreis der potentiellen Mieter aus (BT 2014 S. 15).

Als deutlich gravierenderes Problem stellen sich allerdings die allgemeinen Wohnungsengpässe und die damit verbundenen steigenden Wiedervermietungsmieten heraus. Wohnungsengpässe treten zwar nicht als flächendeckendes Problem in Deutschland auf, sondern sind regional sehr unterschiedlich, aber vor allem in prosperierenden Ballungszentren[6], Mittelstädten[7] und Hochschulstandorten[8] sind die Mieten bei Wiedervermietung erheblich über der ortsüblichen Vergleichsmiete (BT 2014, S. 11).

[5] Im Folgenden wird diese Quelle mit „BT (2014)“ abgekürzt
[6] Beispiel: Frankfurt am Main (siehe Abb. 4)
[7] Beispiel: Aschaffenburg (siehe Abb. 4)
[8] Beispiel: Heidelberg (siehe Abb. 4)

Abbildung 4: Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt

Gemeinde	Vergleichsmiete des Mietspiegels in € / qm*	Angebotsmiete in € / qm**	Abweichung in €	Abweichung in %
Regensburg	6,33	8,45	2,12	33
Freiburg/Breisgau	7,58	9,97	2,39	32
Heidelberg	7,20	9,42	2,22	31
Jena	6,15	8,01	1,86	30
Münster	6,33	8,23	1,90	30
Frankfurt am Main	7,82	10,15	2,33	30
Fürth	5,71	7,38	1,67	29
Karlsruhe	6,52	8,33	1,81	28
München	10,25	12,86	2,61	25
Hamburg	7,51	9,38	1,87	25
Ulm	6,52	8,08	1,56	24
Passau	4,78	5,88	1,10	23
Darmstadt	7,08	8,58	1,50	21
Potsdam	5,96	7,20	1,24	21
Erlangen	6,71	8,11	1,40	21
Mainz	7,02	8,40	1,38	20
Weimar	5,03	6,00	0,97	19
Berlin	5,90	7,02	1,12	19
Stuttgart	8,20	9,73	1,53	19
Trier	5,96	7,00	1,04	17
Heilbronn	6,21	7,18	0,97	16
Aschaffenburg	6,15	7,07	0,92	15
Kiel	5,40	6,20	0,80	15
Mannheim	6,40	7,28	0,88	14
Nürnberg	6,52	7,36	0,84	13

* Quelle: F+B-Mietspiegelindex: Musterwohnung 65 qm, normale Ausstattung und Lage

** Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN Immodaten GmbH: Wiedervermietungsmieten, 50-80 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung

Quelle: (BT 2014, S. 12)

Aus Abbildung 4 ist zu entnehmen, dass die Abweichung zwischen Vergleichs- und Angebotsmiete am Beispiel von Heidelberg bei 31% liegt. Dies würde bedeuten, dass Mietpreise für Wohnungen, welche wiedervermietet werden, sind 31% höher als die jeweiligen dem Mietspiegel zu entnehmenden Vergleichsmieten. Die zugrunde liegenden Daten geben allerdings Aufschluss darüber, dass es sich hier nicht um Querschnittsdaten von Wohnungen aller Baujahre und Größen handelt, sondern um Musterwohnungen, welche eine durchschnittliche Lage und Ausstattung aufweisen sollen.

Solch extreme Abweichungen zwischen Vergleichs- und Angebotsmieten bieten eine solide Argumentations- und Begründungsgrundlage für die Umsetzung einer Mietpreisbremse. Im empirischen Teil dieser Arbeit wird Abbildung 4 erneut aufgegriffen und näher auf die Daten eingegangen.

Neben der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in bestimmten Regionen aufgrund von Urbanisierung, erhöhter Mobilität und steigenden Studierendenzahlen führt auch die Verknappung des Angebots zu immer größeren Wohnungsengpässen. Langjährig rückläufige Neubautätigkeiten, welche steigende Nachfrage in Ballungsgebieten nicht mehr decken können sowie das gestiegene Interesse junger Familien im urbanen Umfeld zu bleiben, führen verstärkt zu Angebotsverknappung. Auch ältere Menschen schätzen die Vorzüge von städtischem Wohnen wie gute Infrastruktur, ausreichende medizinische Versorgung und erleichterte Mobilität (BT 2014, S. 11).

Durch die natürliche Preisentstehung von Angebot und Nachfrage steigen auf angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreise. Dieser Prozess bewirkt eine Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten. „Teile der Wohnbevölkerung werden so auf Dauer aus ihren angestammten Wohnquatieren verdrängt“ (BT 2014, S. 11). Dieser Prozess führt zu einer schnellen Änderung der Bevölkerungsstruktur und letztendlich verstärkt er die Gentrifizierung.

3.2 Lösungsmöglichkeiten durch gesetzliche Regulierung

Um Wohnungsvermittlungen fairer zu gestalten, wird die Regelung des Bestellerprinzips eingeführt Dieses besagt, dass derjenige, der den kostenpflichtigen Dienst der Vermittlung veranlasst, bei erfolgreicher Vermittlung auch für die entstandenen Kosten aufkommen muss. Vermieter haben folglich nicht mehr die Möglichkeit, die durch ihren Auftrag entstandene Kosten, in Form von Maklercourtage, auf Mieter abzuwälzen. Verstöße in Form von Forderungen durch Wohnungsvermittlung an den Wohnungssuchenden können mit Bußgeld geahndet werden. Auch künftig können allerdings sowohl Mieter als auch Vermieter Auftraggeber von Wohnungsvermittlern sein (BT 2014, S. 2).

Als Instrument gegen den enormen Anstieg von Angebotsmieten im Vergleich zu Bestandsmieten wird die zulässige Miete bei Wiedervermietung in angespannten Wohnungsmärkten auf die ortsübliche Vergleichsmiete[9] zuzüglich maximal 10% begrenzt (BT 2014, S. 2).

[9] Die ortsübliche Vergleichsmiete ist dem jeweiligen Mietspiegel zu entnehmen.

Landesregierungen werden hierzu aufgefordert angespannte Wohnungsmärkte auszuweisen. Die Gebietsausweisung ist auf maximal fünf Jahre beschränkt und muss begründet werden (BT 2014, S. 7).

Ausgenommen von der Mietpreisbegrenzung sind Wohnungen, welche nach dem 01. Oktober 2014 erstmals vermietet wurden sowie Wohnungen nach einer umfassenden Renovierung. Renovierungskosten können nach wie vor auf Mieter umgelegt werden. Modernisierungen vor Wiedervermietungen steigern also den erlaubten Rahmen des Mietpreises, allerdings unterliegen die Mindestanforderungen an umfassenden Modernisierungen festgelegten Kriterien. Zulässig vereinbarte Mieten dürfen auch weiterhin verlangt werden, ausgenommen sind Mietminderungen beziehungsweise Mieterhöhungen, welche mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Ende des Mietverhältnisses vereinbart wurden (BT 2014, S. 2 und 7).

3.3 Politisch erwünschte Ziele und Folgen der Mietpreisbremse

Ziel des Mietrechtsnovellierungsgesetzes ist es zum einen Mietwucher und damit einhergehende Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten und Durchschnittsverdienern in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bekämpfen und zum anderen das Bestellerprinzip bei Wohnungsvermittlung zu stärken und flächendeckend umzusetzen. Mietinteressenten sollen so vor der Ausnutzung ihrer Zwangslage geschützt werden und nicht zusätzlich für Zahlungen von Maklercourtage aufkommen, obwohl Wohnungsvermittler nicht in ihrem Interesse beziehungsweise Auftrag gehandelt haben.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes werden einige Vermieter darauf verzichten Dienste von Wohnungsvermittlern in Anspruch zu nehmen, da die Kosten nicht auf die Mieter abgewälzt werden können. Dies wird voraussichtlich zu Umsatzverlusten bei Maklern führen. Allerdings kann diese Regelung auch zu steigendem Wettbewerb zwischen Maklern führen, da Besteller von Wohnungsvermittlern verstärkt auf Qualität und Preisunterschiede achten (BT 2014, S. 15 und 22).

Die Zehn-Prozent-Regelung zur Mietpreisbegrenzung soll langfristig zu einer generellen Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten führen.

Es ist damit zu rechnen, dass Vergleichsmieten weniger stark ansteigen, da der preisliche Anstieg von Wiedervermietungsmieten durch die gesetzliche Regelung begrenzt wird und somit in geringerer Höhe einfließt als bei bisheriger Rechtslage.

Das so gedämpfte Mietniveau führt wiederrum zu einem geringeren maximalen Mietpreisanstieg bei den Wiedervermietungen und letztendlich zu einem stabileren Mietniveau mit weniger Ausreisern.

So vielversprechend diese Folgen auch klingen, ist die Dämpfung des Mietanstiegs begrenzt. Für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nur Mietverträge in Betracht gezogen, deren Abschluss oder Änderung nicht älter als 4 Jahre sind. Somit liegt der Anteil der neu abgeschlossenen Verträge, also solche welche in Zukunft mit einem Mietpreis von maximal der ortüblichen Vergleichsmiete plus 10% abgeschlossen werden dürfen, deutlich über 25%. Dieser hohe Anteil an Neuvermietungen zur Ermittlung der Vergleichsmiete wird auch in Zukunft bei Märkten mit hoher Nachfrage zu einem kontinuierlichen Mietpreisanstieg führen, auch wenn voraussichtlich wesentlich langsamer als bisher. (BT 2014, S. 21).

Geht man also von einer „Mietvertrags-Neuabschließungsquote“ von 25% aus und berücksichtigt die maximale Mietsteigerung von 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, dürfte die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten bei angespannten Wohnungsmärkten mit mindestens 2,5% jährlich über der aktuellen Inflationsrate liegen (BT 2014, S. 21).

Über die genannten Ziele und Folgen hinaus werden im Gesetzesentwurf auch Nachhaltigkeitsaspekte wie soziales Gleichgewicht, Zusammenhalt und Entwicklung in entsprechenden Wohnquartieren als gewünschte Folgen aufgeführt. Darüber hinaus soll das Gesetz auch positive Auswirkungen auf die demographische Diversität in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt haben.

4 Der Wohnungsmarkt in Heidelberg

Im folgenden Kapitel wird auf den Heidelberger Wohnungsmarkt, seine Eigenschaften und seine Besonderheiten eingegangen. Als Datengrundlagen dienen Publikationen des Stadtamtes für Stadtentwicklung und Statistik.

Der Heidelberger Wohnungsmarkt kennzeichnet sich unter anderem durch eine hohe Anzahl an besonderen Einrichtungen wie Pflege- und Studentenwohnheime. Diese städtischen Einrichtungen werden sowohl bei der Erhebung des Mietspiegels als auch bei den Angebotsmieten nicht berücksichtig. Bei den aus Angebot und Nachfrage resultierenden Mieten gilt also der freie Wohnungsmarkt als Datengrundlage.

Des Weiteren wird der Heidelberger Wohnungsmarkt stark durch die steigende Studierendenzahl beeinflusst. Vergleicht man die Bevölkerungsentwicklung mit der Entwicklung der Studierendenzahl lässt sich ein Zusammenhang feststellen. Im Zeitraum von 2007 bis 2013 stieg die Wohnbevölkerung in Heidelberg um ca. 7500 Personen an, wobei die Altersklassen unter 18 und über 65 weitestgehend konstant blieben. Im selben Zeitraum nahm die Zahl an immatrikulierten Studierenden um 6500 auf insgesamt 39.308 zu (Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg 2014, S. 7)[10].

Das grundsätzliche Interesse von Studierenden in einer eigenen Wohnung, stadtnah mit guter Verkehrsanbindung zu wohnen, erhöht die Nachfrage auf dem zentralen Wohnungsmarkt. Diese lässt sich darüber hinaus durch die geringe Leerstandsquote (unter 2%) stützen (StatisAmt HD 2014, S. 5).

Letztendlich führt dieser Prozess zu Wohnungsknappheit und steigenden Preisen für zentral gelegene Unterkünfte.

4.1 Wohnungsangebot

Entscheidend für das Wohnungsangebot in einem bestimmten Wohnraum ist der vorhandene Bestand. Der Gesamtbestand von Wohnungen in Heidelberg belief sich Ende 2013 auf 73.875 Wohnungen. Ein Großteil diese Wohnungen (79,2%) befinden sich in Wohngebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten (StatisAmt HD 2014, S 2).

[10] Im Folgenden wird diese Quelle mit „StatisAmt HD 2014“ abgekürzt.

Die durchschnittliche Wohnfläche von angebotenen Wohnungen im Jahr 2013 betrug 73m^2 (eigene Berechnungen nach Daten von ImmobilienScout24) und belief sich insgesamt auf 39,4 m^2 pro Einwohner (StatisAmt HD 2014, S.17). Somit lag sie deutlich unter dem baden-württembergischen Durchschnitt mit 46,2 m^2 (statista 2015).

4.2 Wohnraumnutzung

Wohnraum kann auf unterschiedlichste Art und Weise vergeben und vermietet werden. Grundlegend kann man Wohnraumnutzung aber nach zwei Kriterien einteilen: Eigennutzung und vermieteter Wohnraum. Der vergleichsweise hohe Anteil an Mietwohnungen mit 68,6% (StatisAmt HD 2014, S.3) in Heidelberg scheint mit mehr als 20% (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014) über dem baden-württembergischen Durchschnitt ebenfalls die starke Nachfrage nach Mietwohnungen und die Rentabilität der Vermietung durch hohe Mietpreise widerzuspiegeln. Der Heidelberger Wohnungsmarkt wird somit stark vom Mietmarkt geprägt, vor allem in den Stadtteilen Pfaffengrund, Emmertsgrund, der neu entstandenen Bahnstadt, aber auch der Altstadt beträgt der Anteil an vermieteten Wohnungen über 78% (StatisAmt HD 2014, S.3). Aus Tabelle 1 wird deutlich, dass abgesehen von der Bahnstadt, welche durch reinen Neubaubestand einen besonderen Stand genießt, die Stadtteile mit einer hohen Quote an vermieteten Wohnungen eine wesentlich geringere Wohnfläche in Quadratmeter pro Einwohner bieten.

Tabelle 1: Wohnfläche in Quadratmeter pro Einwohner 2013 nach Stadtteilen

Stadtteil	Wohnfläche in m^2 pro Einwohner 2013
Altstadt	34,6
Pfaffengrund	36,8
Emmertsgrund	33,5
Bahnstadt	44,1
Gesamtstadt	39,4

Quelle: eigene Darstellung nach Daten von StatisAmt HD 2014, S.17.

4.3 Mieten und Mietpreisentwicklung

Nachdem in den vorherigen Kapitel deutlich gemacht wurde, dass der Heidelberger Wohnungsmarkt zum Großteil aus vermieteten Wohnungen besteht, welche stark nachgefragt werden, soll in diesem Kapitel auf die daraus resultierenden Mietpreise und ihre Entwicklung eingegangen werden.

Grundlegend müssen Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt in unterschiedliche Kategorien unterteilt werden. Vergleichs- beziehungsweise Bestandsmieten spiegeln Preise für derzeit vermietete Wohnungen wider. Diese Vergleichs- beziehungsweise Bestandsmieten ergeben sich aus dem jeweiligen Mietspiegel der Stadt. Angebotsmieten hingegen geben Mietpreise für Wohnungen wieder, welche zur Vermietung frei sind und auf dem Markt angeboten werden. Ihre Dokumentation und Berechnung ist meist durch Datenbanken von Vermittlungseinrichtungen und -webseiten, auf denen Wohnungen zur Vermietung angeboten werden können, möglich. Auch wenn sich die Lage, Ausstattung und Baujahr von Wohnungen nicht besonders unterscheiden, können die verlangten Mietpreise doch sehr differieren. Wird eine Wohnung, welche bisher eine bestimmte Bestandsmiete einbrachte, neu vermietet, wird ihr Mietpreis auf dem Markt gehandelt, das heißt durch knappes Angebot oder starke Nachfrage steigt der Preis an. Vermieter nutzen oft den Zeitpunkt der Neuvermietung[11] von Wohnungen zur Anhebung der Mietpreise (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2013).

4.3.1 Der Mietspiegel

Als Instrument der Mietpreisorientierung bietet der Mietspiegel nicht nur einen Beitrag zur Rechtssicherheit, sondern hilft Vermietern bei der Festsetzung eines Mietpreises. Das Hauptziel, welches bisher mit einem qualifizierten[12] Mietspiegel angestrebt wurde, war die Markttransparenzschaffung sowie die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit der Umsetzung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes wird vor allem letzteres auch für die Ermittlung der maximalen Wiedervermietungsmiete eine zentrale Rolle spielen (Stadt Heidelberg 2013).

---

[11] Übergang von der Bestandsmiete zur Angebotsmiete.

[12] Wird ein Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Kriterien erstellt und von Interessensverbänden der Vermieter und Mieter anerkannt, spricht man von einem qualifizierten Mietspiegel (Stadt Heidelberg (2013), S.1).

Der Heidelberger Mietspiegel 2013 ist der achte seiner Art. Jedoch handelt es sich um eine Indexfortschreibung des Mietspiegels von 2011, das heißt auf Grundlage der erhobenen Daten von 2011 wurde dieser mit Hilfe der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes zwischen April 2011 und März 2013 fortgeschrieben.

Die Datengrundlage für den Mietspiegel 2011 bilden Telefoninterviews der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH mit 2018 verwertbaren Interviews aus der Stichprobe. Berücksichtigt wurden Mietverträge, welche in den letzten vier Jahren abgeschlossen oder verändert wurden (Stadt Heidelberg 2011, S.3).

Die rechtliche Grundlage des Heidelberger Mietspiegels 2013 ist im BGB geregelt und seine Erstellung wurde von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet (Stadt Heidelberg 2013, S.1).

4.3.1.1 Die ortsüblichen Vergleichsmieten

Die aus dem Mietspiegel zu entnehmenden, tabellarisch nach Quadratmeter und Baujahrkategorien aufgeführten Mietpreise gelten als Nettokaltmiete[13]. Die Berechnung der Nettokaltmiete erfolgt aus der Basispreistabelle und der prozentualen Zu- und Abschlagstabelle für Ausstattung, Besonderheiten und Lage.

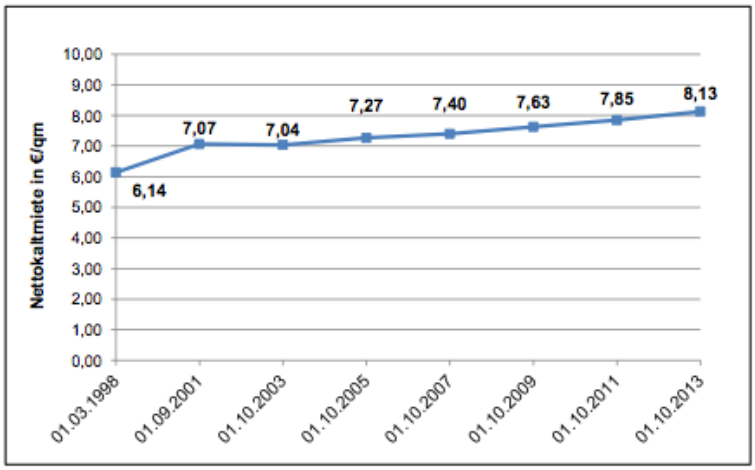
Hierbei gibt die Basispreistabelle keine durchschnittlichen Werte für die komplette Stadt wieder, sondern für jene Mietspiegelzone, welche bei der Erhebung den niedrigsten Mietpreis aufwies, in diesem Fall Emmertsgrund. Die entsprechenden Aufschläge für andere Mietspiegelzonen sind der Zu- und Abschlagstabelle für Ausstattung, Besonderheiten und Lage zu entnehmen.

Besonders negative [14] oder positive [15] Wohnungsmerkmale können ebenfalls zu Abweichungen nach unten und oben führen. Hierzu sind Abweichungen von bis zu 25% vom jeweiligen Wert in der Basispreistabelle möglich (Stadt Heidelberg 2013, S.2f).

[13] Monatliche Miete ohne Nebenkosten für den leeren Wohnraum.
[14] Ohne Warmwasser, übermäßige Verkehrs- oder Lärmbelästigung usw.
[15] Gartennutzung, besonders ruhige Lage, Penthouse, usw.

4.3.1.2 Die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten

Abbildung 5: Entwicklung der mittleren Vergleichsmiete seit 1998



Quelle: (StatisAmt HD 2014, S.18).

In Abbildung 5 ist ein kontinuierlicher Anstieg der Nettokaltmieten in Heidelberg zu erkennen. Die in den Kapiteln zuvor angesprochene extrem steigende Nachfrage nach Wohnungen und das knappe Angebot scheinen hierfür ausschlaggebend zu sein. Glaubt man den Wohnungsmarktprognosen bis 2030 des Gewos Instituts, so wird sich dieser Trend fortsetzen und die Nachfrage und somit die Mietpreise aufgrund von Wohnungsmangel und steigenden Bevölkerungszahlen weiter ansteigen.

4.3.2 Angebotsmieten

Die auf dem Markt gehandelten Angebotsmieten bei Wiedervermietung von Wohnungen sollten bei Darstellungen von Durchschnitts- und Referenzwerten nach Möglichkeit den gesamten Wohnungsmarkt erfassen. Durchschnittliche Angebotsmieten differieren aufgrund von unterschiedlichen Erhebungsmethoden und Datenbanken stark. Relevant für die Aussagekraft solcher durchschnittlicher Angebotsmieten ist die jeweilige Grundgesamtheit der Daten oder die Wahl der jeweiligen Beschränkung. So wird eine generelle Aussage über die Angebotsmieten eines Marktes häufig durch die Angebotsmieten einer Muster- beziehungsweise Referenzwohnung begründet. Dabei kann die Wahl der jeweiligen Muster- beziehungsweise Referenzwohnung die wissenschaftliche Aussagekraft der Statistik relativieren. Diese Problematik wird erneut im empirischen Teil der Arbeit aufgegriffen.

5 Empirische Analyse

Nachdem in den vorherigen Kapiteln dieser Arbeit auf die Regulierung des Wohnungsmarktes und deren theoretische Auswirkungen und Folgen, den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Mietpreisbremse und dessen Markteingriffe sowie den Heidelberger Wohnungsmarkt mit seinen Vergleichs- und Angebotsmieten eingegangen wurde, beschäftigt sich dieser empirische Teil mit den potentiellen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf den Heidelberger Wohnungsmarkt.

Da empirische Aussagen zur tatsächlichen Wirkung des Gesetzes erst nach dessen in Kraft treten sowie der Marktanpassung möglich sind, wird im empirischen Teil dieser Arbeit ein Gedankenexperiment gewagt und analysiert, welche Vermietungen im Jahr 2013 betroffen wären, wenn die Mietpreisbremse schon gelten würde (Institut der deutschen Wirtschaft Köln 2014, S.3)[16]. Da, wie bereits zuvor erläutert, Heidelberg mit großer Wahrscheinlichkeit von der Landesregierung als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen wird, bietet es sich an, die hiesigen Angebote im Mietwohnungsmarkt mit den Vergleichsmieten des Mietspiegels zu vergleichen. Ziel ist es, in Erfahrung zu bringen, welche Mietpreise die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% überschreiten.

„Unter den Regeln der Mietpreisbremse würde dies für die betroffenen Vermieter bedeuten, dass sie entweder ihre Mietforderungen reduzieren müssten, sofern das Mietpreisniveau im vorherigen Vertrag geringer war, oder aber dass zumindest weitere Erhöhungen vorerst nicht möglich sind“ (IW 2014, S.3).

In Abschnitt 5.1 wird hierbei auf die Bestimmung der Angebotsmieten und den genutzten Datensatz sowie ihre Bereinigung eingegangen. Im darauf folgenden Kapitel werden die genutzten Daten aus dem Mietspiegel nach der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus 4.3.1.1 beleuchtet.

Im Anschluss verdeutlicht eine Gegenüberstellung der bestimmten Vergleichsmieten mit den tatsächlichen Angebotsmieten, welche Auswirkungen die Mietpreisbremse hätte. Die graphisch aufbereiteten Ergebnisse dieser Analyse bieten somit eine Grundlage um erneut auf Abbildung 4 aus dem Gesetzesentwurf einzugehen und sie in Relation zu anderen Marktanalysen des Heidelberger Wohnungsmarktes zu setzen.

[16] Im Folgenden wird diese Quelle mit „IW (2014)“ abgekürzt.

5.1 Datenbasis der Angebotsmieten

Die Analyse nutzt Inserate der Internetplattform ImmobilienScout24 für Heidelberg im Zeitraum Januar bis Dezember 2013. Das Internetportal bietet Vermietern und Verkäufern sowie Maklern die Möglichkeit Wohnungen zu präsentieren und sie zur Vermietung auszuschreiben. Im Rahmen der „Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft“ arbeitet ImmobilienScout24 mit wissenschaftlichen Instituten und Universitäten zusammen und stellt Datensätze zur Verfügung.

Neben den relevanten Größen wie Quadratmeterzahl, Baujahr und Stadtteil stehen im Datensatz auch Informationen wie vorhandene Einbauküche, Mietkaution, Etagenanzahl und weitere Daten zur Verfügung. Da auf dem Heidelberger Wohnungsmarkt eine hohe Nachfragekonkurrenz herrscht, ist davon auszugehen, dass es kaum Verhandlungen um Mietpreise gibt und Vermieter meist ihre Forderungen durchsetzen können. Somit sind die im Datensatz aufgeführten Angebotsmieten repräsentativ für die tatsächlichen Mieten bei Abschluss eines Mietvertrags (IW 2014, S.8).

5.1.1 Angebotsdatenbereinigung

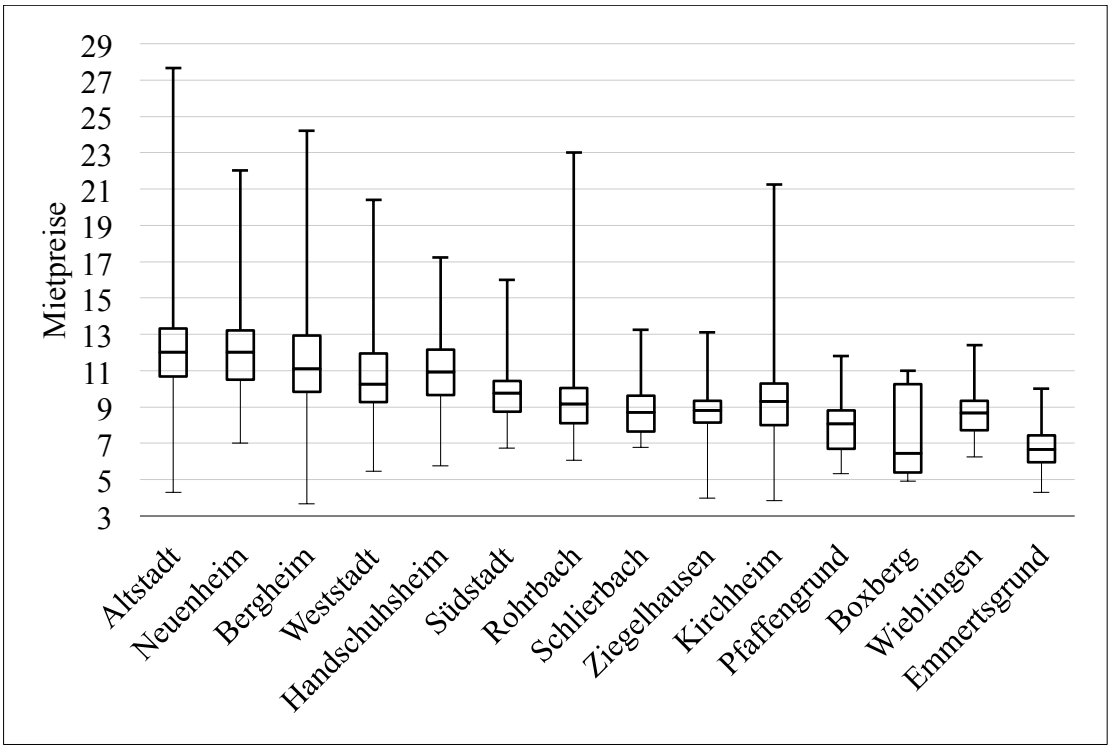
Die Rohdaten bieten mit fast 5800 Inseraten eine hohe Fallzahl, allerdings ist eine umfassende Datenbereinigung nötig. Vor allem fehlende Angaben zum Baujahr beziehungsweise Falscheinträge bei Quadratmeterzahl oder Mietpreis führen zu einer Bereinigung um ca. 2800 Inserate. „Darüber hinaus wird für die Quadratmetermiete ein als plausibel angenommenes Intervall zwischen drei und 30€ pro Quadratmeter definiert“ (IW 2014, S.8).

Eine weitere Datenbereinigung kommt durch fehlende Informationen im Mietspiegel zustande. Für Wohnungen unter 20m^2 und über 140m^2 werden im Mietspiegel keine Quadratmeterpreise angegeben. Die Eingrenzung erscheint aufgrund von geringen Fallzahlen im Datensatz sinnvoll. Der neu entstandene Stadtteil Bahnstadt wird aufgrund von Erstbezug 2012 bis 2014 nicht berücksichtigt. Für die nachfolgende Analyse stehen nach umfassender Bereinigung ca. 2200 Inserate zur Verfügung.

5.1.2 Angebotsdatenanalyse

Um sich einen besseren Überblick über die Angebotsmieten des Datensatzes nach Stadtteilen zu machen, wird mit Abbildung 6 eine Bloxplot-Illustration gewählt. Auf der Abszisse sind die einzelnen Stadtteile aufsteigend nach Entfernung aus dem Stadtkern[17], auf der Ordinate die Mietpreise pro Quadratmeter abgebildet.

Abbildung 6: Boxplot der Angebotsmieten nach Stadtteilen



[18]

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von ImmobilienScout24

Abbildung 6 zeigt somit den entsprechenden Boxplot der Variablen Mietpreise für die einzelnen Stadtteile. Ein Plot besteht aus einer zentralen Box, deren unterer und oberer Rand jeweils das 25% beziehungsweise 75% Quantil angibt, wobei die Werte auf der Ordinate ablesbar sind. Die Ränder der Box begrenzen die zentralen 50% der Beobachtungen. Die Linie, welche die Box teilt, stellt den Median dar (Cleff 2008, S.55). Bereits jetzt wird deutlich, dass sowohl der Median der Angebotsmieten als auch die zentrale 50% der Beobachtungen von Stadtteil zu Stadtteil stark variieren. Es ist eine Tendenz erkennbar, dass die Mietpreise der zentralen 50% der Wohnungen, sowie der Medianmietpreis vom Stadtkern hin nach außen geringer werden.

[17] Als Stadtkern wurde der Universitätsplatz gewählt. Zur Bestimmung der Entfernung zum Stadtkern wurde „Fußweg in Kilometern“ herangezogen.
[18] Übersichtstabelle zu einzelnen Stadtteilen im Anhang

Die sich an die Box anschließenden Linien beschreiben die Bereiche der kleinsten und größten 25% der Mietpreise. Sie werden als Whiskers bezeichnet und enden mit dem geringsten und höchsten Mietpreis pro Quadratmeter (Cleff 2008, S.55). Es lässt sich folgende Hypothese aus Abbildung 6 ableiten: Je geringer die Entfernung zum Stadtkern, desto höher ist die Variation der Mietpreise und umso undurchsichtiger ist der Wohnungsmarkt für den Mieter. Dadurch entsteht mehr Marktmacht und Preissetzungsspielraum für den Anbieter. Dies würde darüber hinaus erklären, warum der Medianmietpreis vom Stadtkern weg tendenziell abnimmt. Allerdings stellen Kirchheim und Rohrbach deutliche Ausreiser der abnehmenden Mietpreisvariation vom Stadtkern weg dar. Mögliche Gründe hierfür sind neben der guten Infrastruktur-Anbindung auch die extrem hohe Anzahl an Beobachtungen beziehungsweise Anzahl an Inseraten. Mit einer steigenden Anzahl an Beobachtungen steigen auch die möglichen Unterschiede zwischen Wohnungsqualität und Größe. Da sowohl in Kirchheim als auch in Rohrbach Beobachtungen mit einer sehr hohen Quadratmeterzahl und neuem Baujahr sowie sehr geringen Quadratmeterzahl und altem Baujahr vorliegen, lässt dies die Vermutung zu, dass die hohe Variation mitunter durch die hohe Fallzahl verursacht wird.

5.2 Die genutzten Daten aus dem Heidelberger Mietspiegel

Nachdem auf die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bereits in Kapitel 4.3.1.1 eingegangen wurde, soll in diesem Kapitel dargelegt werden, wie die jeweiligen Vergleichsmieten konkret bestimmt wurden, welche Zu- und Abschläge berücksichtigt wurden und wieso dieses methodische Vorgehen gewählt wurde. Der Basismietpreistabelle sind Mietpreise in Euro nach Quadratmeter und Baujahr zu entnehmen. Der Mietpreis für eine 75m^2-Wohnung mit Baujahr 2000 beträgt laut Tabelle 6,81€. Dieser Wert berücksichtigt bisher allerdings weder Lage noch Ausstattung der Wohnung. Aus der Tabelle mit Zu- und Abschlägen ist der jeweilige Zuschlag für die Lage der Wohnung zu entnehmen. Der bereits bestimmte Wert gilt jeweils für den Stadtteil mit den niedrigsten Mieten, dieser, hier Emmertsgrund, wird mit einem Zuschlag von 0% datiert (Stadt Heidelberg 2013, S.4 und 7).

Darüber hinaus werden Aufschläge für Stadtteile im Mietspiegel teilweise in Oststadtteil und Weststadtteil unterteilt und verschiedene prozentuale Aufschläge zur Berechnung der Quadratmeterpreise genutzt. Da bei den Angebotsmieten diese Differenzierung nicht vorhanden ist und eine exakte Straßenberücksichtigung über den Rahmen dieser Arbeit hinaus geht, werden prozentuale Aufschläge von Stadtteilen, welche in Ost und West unterteilt sind, gemittelt. Das arithmetische Mittel wird als prozentualer Aufschlag für den gesamten Bezirk herangezogen.

Geht man von einer durchschnittlichen Lage in der Stadt aus, hier zum Beispiel dem Stadtteil Rohrbach, beträgt der Aufschlag für die gewählte 75m^2-Wohnung 24,5%[19]. Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichsmietenwert von 8,48€. Die zusätzlich im Mietspiegel aufgeführten Merkmale, welche Zu- beziehungsweise Abschläge bewirken, beeinflussen den Mietpreis von -25% für „keine Heizung“ bis zu +13% für eine Einbauküche. Kommt man also auf die angeführte Beispielwohnung zurück und geht von einer mittleren Ausstattung mit Einbauküche aus, ergibt sich letztendlich eine Vergleichsmiete von 9,58€ (Stadt Heidelberg 2013, S.7).

Von Vorteil für eine genaue Bestimmung des Vergleichsmietpreises wäre es möglichst viele Merkmale der Wohnung zu kennen und die jeweiligen Zu- beziehungsweise Abschläge zu bestimmen.

Bei der hier durchgeführten Berechnung der Vergleichsmieten konnten folgende Merkmale berücksichtigt werden: Quadratmeterzahl, Baujahr, Lage und Stadtteil sowie vorhandene Einbauküche[20]. Grund für die beschränkten Merkmalsberücksichtigungen sind fehlende Angaben im Datensatz der Angebotsmieten. Oftmals wurden bei Inseraten keine Angaben über Badausstattung, Heizung, Ofen und andere Merkmale gemacht. Anzunehmen ist allerdings, dass nicht berücksichtigte Abschläge von -25% für „keine Heizung“ eher selten der Fall sind, da sowohl das Nichtvorhandensein einer Heizung mittlerweile selten ist als auch die Angabe darüber bei keiner Wohnung im Datensatz zu finden ist. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten ist eine exakte Bestimmung der Vergleichsmiete somit nicht möglich, allerdings bilden die bestimmten Werte eine sinnvolle Approximation.

[19] Gemittelter Wert aus Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost und Südstadt-West/Rohrbach-West.
[20] Angabe ist nicht für jede Wohnung vorhanden. Im Falle von „keiner Angabe“ wurde kein Zuschlag berechnet.

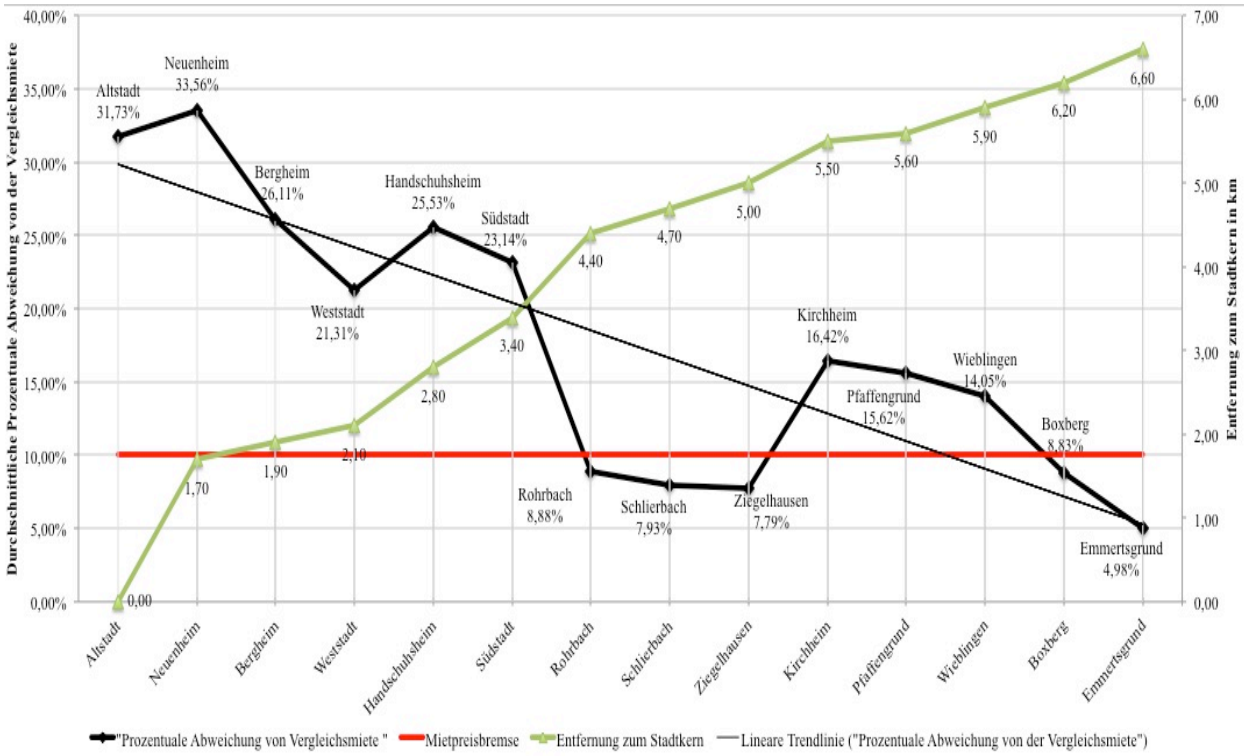
5.3 Ein Mietspiegel vs. Marktmieten

In diesem Teil der Arbeit greifen wir das angesprochene Gedankenexperiment erneut auf und analysieren, welche Mieten im Jahr 2013 betroffen wären, wenn die Mietpreisbremse gelten würde. Dabei werden Angebotsdaten mit den jeweils berechneten Vergleichsmieten aus dem Mietspiegel der Stadt Heidelberg gegenüber gestellt, um den Anteil der Inserate zu bestimmen, welche die ortsüblichen Vergleichsmieten um mehr als 10% überschreiten (IW 2014, S.12). Von besonderem Interesse bleiben nach wie vor die Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen. Nachdem bereits deutlich wurde, dass sich Angebotsmieten vom Stadtkern ausgehend verringern, stellt sich nun die Frage, ob auch Unterschiede zwischen Angebots- und Vergleichsmieten und somit die Anzahl an Wohnungen, bei denen die Mietpreisbremse greifen würde, zum Stadtrand hin weniger wird. Im Folgenden soll unter anderem auf diese Frage eingegangen werden und mit Hilfe von graphischen Darstellungen veranschaulicht werden.

In Abbildung 7 werden durchschnittliche prozentuale Abweichungen von der Vergleichsmiete nach Stadtteilen dargestellt. Die Stadtteile sind dabei erneut nach Entfernung zum Stadtkern aufgelistet, was durch die grün gekennzeichnete Funktion „Entfernung zum Stadtkern“ verdeutlicht wird. Die schwarz dargestellte „Prozentuale Abweichung von Vergleichsmiete“ kommt wie folgt zustande: Der Unterschied zwischen Angebots- und berechneter Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel wird prozentual zur Vergleichsmiete kalkuliert. Aus den einzelnen Werten je Wohnung wurde das arithmetische Mittel pro Stadtteil gebildet und in Abbildung 7 abgetragen. Die dünnere schwarze Gerade bildet hierbei eine lineare Trendlinie über alle Stadtteile hinweg. Die rot gekennzeichnete „Mietpreisbremse“ gibt die 10%-Abweichung der ortsüblichen Vergleichsmieten an.

Um Verzerrungen durch Ausreiser sowie durch eventuelle Fehlangaben im Datensatz vorzubeugen, wurde neben dem arithmetischen Mittel auch der Median als Mittelwert herangezogen. Die im Anhang aufgeführten Ergebnisse für den Median lassen darauf schließen, dass die hier berechneten Ergebnisse und Zusammenhänge als robust bezeichnet werden können.

Abbildung 7: Abweichungen von Vergleichsmieten nach Stadtteilen (arithm. Mittel)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von ImmobilienScout24

In einem ersten Schritt wird die Betroffenheit der Angebote von der Mietpreisbremse nach der Lage der Wohnung betrachtet (IW 2014, S.12). Aus Abbildung 7 wird ersichtlich, dass insbesondere zentrale Wohnungen von der Mietpreisbremse betroffen wären. Im Stadtkern liegen über 85% der Angebotsinserate 10% oder mehr über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Aus obiger Graphik lässt sich erkennen, dass hier die Angebotsmieten im Durchschnitt sogar mehr als 30% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Am Stadtrand belaufen sich die durchschnittlichen Abweichungen zwar nur auf 5% bis 10%, allerdings würden auch hier nach wie vor über 40% aller Angebotsmieten durch die Mietpreisbremse beschränkt werden.

Wendet man die potentielle Beschränkung durch die Mietpreisbremse auf alle Angebotsinserate an, würden mehr als 60% aller Angebote die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 10% überschreiten.

Somit wird also deutlich, dass unter den Bedingungen der Mietpreisbremse besonders im Stadtkern und in zentralen Stadtteilen Vermieter an Marktmacht einbüßen und ihre Mietforderungen anpassen müssen (sofern die vorherige Miete niedriger war).

Tabelle 2: Anteil der über der Mietpreisbremse liegenden Angebote

Größe	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bis unter 40m2	66%	47%	45%
40m2 bis unter 60m2	82%	70%	42%
60m2 bis unter 90m2	80%	44%	51%
90m2 und mehr	74%	43%	41%
Durchschnitt	76%	51%	45%

[21]

Quelle: Eigene Darstellung anhand der Vorlage IW 2014, S.13 nach Daten von ImmoblienScout24

Tabelle 2 veranschaulicht erneut: Je zentraler gelegen, desto höher ist der Anteil der Wohnungen, welche unter die Mietpreisbremse fallen würden. Darüber hinaus spielt allerdings auch die Wohnungsgröße eine entscheidende Rolle. Vor allem 40-60m^2-Wohnungen in guter und mittlerer Lage scheinen besonders begehrt. Erneut bietet die hohe Anzahl an Studierenden einen möglichen Erklärungsansatz für die starke Nachfrage dieser Wohnungsart. Zentral gelegene Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwa 35-40m^2 pro Person wecken das stärkste Interesse bei Studierenden (Mieterverein Köln 2015). Somit sind 40-60m^2 besonders interessant für Einzelpersonen, studentische Paare oder Wohngemeinschaften. Der auffallend hohe Wert bei mittlerer Lage lässt sich auch auf eine mögliche Ausweichreaktion zurückführen. Die bereits extrem hohen Mietpreise in guter Lage führen zur Ausweichreaktion auf Wohnungen in mittlerer Lage. Die dadurch steigende Nachfrage führt erneut zu steigenden Preisen und letztendlich zu mehr Wohnungen in mittlerer Lage, welche unter die Mietpreisbremse fallen würden. Legt man den Fokus auf Wohnungen mit einfacher Lage wird deutlich, dass die Nachfrage nach nahezu allen Wohnungsgrößen ähnlich ausfällt und die unter die Mietpreisbremse fallenden Angebote etwa 45% des Gesamtangebots ausmachen.

5.4 Schlussfolgerungen und Gegenüberstellung

Anhand der Gegenüberstellung der Angebots- und Vergleichsmieten lässt sich ableiten, dass zentrale Wohnungen besonders stark nachgefragt werden und im Größensegment von 40-60m^2 die Angebotsmietpreise weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

[21] Als Stadtteile mit „Guter Lage“ wurden Altstadt, Bergheim, Neuenheim, Weststadt und Handschuhsheim definiert. Als Stadtteile mit „Mittlere Lage“ wurden Südstadt, Rohrbach, Kirchheim, Ziegelhausen und Schlierbach definiert. Als Stadtteile mit „Einfache Lage“ wurden Pfaffengrund, Wieblingen, Emmertsgrund und Boxberg definiert.

Die Wirkung der Mietpreisbremse steht in diesen Gebieten außer Frage, eine Beschränkung auf Vergleichsmiete zuzüglich 10% hätte eine immense Wirkung auf den Wohnungsmarkt und würde Mietanstiege bei angebotenen Wohnungen stark regulieren.

Die angegebene Abweichung von 31% zwischen Angebots- und Vergleichsmiete aus Abbildung 4, welche im Gesetzesentwurf für Heidelberg aufgeführt wird, ist für angebotene Wohnungen im Stadtkern somit keine Seltenheit. Allerdings sind diese Angaben keineswegs repräsentativ für die komplette Stadt. Die Quellenangaben im Gesetzesentwurf zeigen, dass Vergleichsmieten auf Grundlage von Musterwohnungen mit 65m^2 sowie normaler Ausstattung und Lage berechnet wurden. Berechnet man die ortsübliche Vergleichsmiete für solch eine Wohnung aus dem Mietspiegel, kommt man auf einen Mietpreis von 7,22€ pro Quadratmeter ohne Berücksichtigung einer Einbauküche. Die im Gesetzesentwurf angegeben 7,20€ pro Quadratmeter scheinen somit einen realistischen Wert wiederzugeben. Würde man diesen Vergleich nun weiterführen, müsste man die berechnete Vergleichsmiete mit der entsprechenden Angebotsmiete für denselben Wohnungstyp vergleichen. Die angegebene Angebotsmiete im Gesetzesentwurf mit 9,42€ pro Quadratmeter entspricht allerdings nicht der Angebotsmiete für eine 65m^2-Wohnung mit mittlerer Ausstattung und Lage. Diese beträgt 8,15€ pro Quadratmeter (eigene Berechnung nach Daten von ImmobilienScout24). Ausgehend von eigenen Berechnungen auf Grundlage des ImmoblienScout24-Datensatzes sowie von Informationen des F+B-Mietbarometers, bezieht sich die Angebotsmiete von 9,42€ pro Quadratmeter auf 75m^2-Wohnungen mit normaler Ausstattung und Lage, allerdings einem Baualter von zehn Jahren (F+B Forschung & Beratung für Wohnen, Immobilien & Umwelt GmbH 2013).

Zusammengefasst lässt sich also festhalten, dass im Gesetzesentwurf Vergleichsmieten für 65m^2-Wohnungen mit mittlerer Ausstattung und Lage aller Baujahre mit Angebotsmieten für 75m^2-Wohnungen mit mittlerer Ausstattung und Lage sowie Baujahr jünger als 2000 verglichen wurden. Zusätzlich wurde dieser Vergleich als repräsentativ für den kompletten Wohnungsmarkt bezeichnet und diente als Argumentationsgrundlage für eine nötige Regulierung.

Bietet die Gegenüberstellung der entsprechenden Vergleichs- und Angebotsmieten wie in 5.3 bereits genügend Argumente für eine möglichen Eingriff in den Wohnungsmarkt, stellt sich um so mehr die Frage wieso ein nicht repräsentativer, hinkender Vergleich im Gesetzesentwurf aufgeführt wird.

6 Fazit

Diese Arbeit sollte einen Überblick über theoretische Modelle der Mietpreisregulierung, den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Mietpreisbremse und der Anwendung auf den Heidelberger Wohnungsmarkt geben. Im empirischen Teil wurde das Gedankenexperiment der Mietpreisbremse im Jahr 2013 durchgeführt, um potentielle Auswirkungen des Gesetzes auf den Heidelberger Wohnungsmarkt für die Zukunft darzustellen.

Deutlich wurde, dass die Mietpreisbremse nicht einzelne überteuerte Angebote treffen, sondern flächendeckend Wirkung zeigen wird. Besonders Wohnungen in guter Lage, welche bisher aufgrund von extrem hoher Nachfrage zu Mietpreisen deutlich über dem Maximum der Regulierung angeboten werden, fallen unter die Mietpreisbremse. Diese wünschenswerte Regulierung könnte allerdings auch zu einer höheren Wohneigentumsquote und somit zu einem geringeren Angebot führen. „Schließlich zeigen alle internationalen Erfahrungen, dass sich als Folge von solchen Regulierungen die Investoren aus dem Markt zurückziehen“ (Voigtländer, Depenheuer 2014, S.55).

„Alle Länder mit umfangreichen Regulierungen des Mietwohnungsmarktes in den 1970er oder 1980er Jahren, wie Spanien oder das Vereinigte Königreich, haben in der Folge einen deutlichen Anstieg der Wohneigentumsquote und einen Niedergang des Mietwohnungsmarktes erlebt“ (IW 2014, S.16).

Darüber hinaus werden Vermieter versuchen die Mietpreisbremse zu umgehen, indem sie höhere Summen für vorhandene Einrichtung oder Einbauküchen verlangen.

Abschließend stellt sich somit die Frage, ob das Mietrechtsnovellierungsgesetz ein passendes Instrument zur Beruhigung von angespannten Wohnungsmärkten darstellt. Die umfassende Gesetzeswirkung macht Hoffnung auf bezahlbaren Wohnraum in Städten und soll auch finanziell Schwächeren die Möglichkeit vom zentralen Wohnen bieten. Ein weiterer Punkt, welcher den Wohnungsmarkt fairer gestalten soll ist das Bestellerprinzip. Das mögliche Umgehen dieser Regelung wird sich mit der Zeit verdeutlichen, allerdings scheinen der Ansatz und die Umsetzung sinnvoll und nach marktwirtschaftlichen Kriterien fair. Somit bleibt die Frage, ob die geplante Wirkung der Mietpreisbremse so eintreten wird oder ob die einschlägige Kritik die Zukunft besser widerspiegelt.

Betrachtet man die Gesetzeswirkung ökonomisch kritisch, ist anzunehmen, dass sich das Angebot an Mietwohnungen reduziert und die Nachfrage nach Wohnungen gleichzeitig steigt, da die Mietpreisbremse günstige Wohnungen suggeriert (IW 2014, S.17). Dies würde zu einer weiteren Verknappung des Wohnraums führen und entgegen den gewünschten Effekten einen Großteil der Mieter treffen, nämlich jene, welche keine durch die Mietpreisbremse „günstigen Mietwohnungen“ bekommen. Geht man von solch einer Entwicklung aus, wäre die Einführung einer Mietpreisbremse kontraproduktiv. Sinnvoller wäre es, statt einer Regulierung des Wohnungsmarktes Neubau von Wohnungen stärker zu fördern und somit ein größeres Angebot an Wohnraum zu schaffen.

Nach der Verabschiedung des Gesetzes durch den Bundestag am 05.03.2015 und der zu erwartenden Zustimmung des Bundesrates steht fest, dass das Mietrechtsnovellierungsgesetz kommen wird. Mit einer statistisch sofort erkennbaren Wirkung der Mietpreisbremse ist allerdings wie in 2.1 beschrieben nicht zu rechnen. Um den beschriebenen Problemen entgegenzuwirken, wird es nötig sein, das an Wert gewonnene Referenzmedium des Mietspiegels zu vereinheitlichen und regelmäßige Aktualisierungen durchzuführen. Die dadurch gewonnene Markttransparenz schafft nicht nur für Mieter und Vermieter eine bessere Übersicht, sondern bietet auch der Politik die Möglichkeit der schnellen Reaktion auf eventuelle Fehlentwicklungen.

Die Mietpreisbremse stellt kein „Heilmittel“ für angespannte Wohnungsmärkte dar und ihre Auswirkungen werden sich erst nach ein bis zwei Jahren verdeutlichen. Ziel muss es daher bleiben, Wohnraum zu schaffen und Personen, welche aufgrund von steigenden Mieten ihr angestammtes Wohnquartier verlassen müssen, zu unterstützen. Wohnraumschaffung muss dabei nicht zwangsläufig rein auf privater Ebene durch Neubau entstehen. Eingliederung von leerstehenden Gebäuden wie den ehemaligen Zivilwohnungen für Angehörige der US-Armee in Form von Wohnheimen, schafft Wohnraum für Studierende und stellt gleichzeitig eine nachhaltigere Variante zum Neubau dar. Solche Projekte erscheinen aufgrund von steigenden Studierendenzahlen sinnvoll und wirken zusätzlich wie ein natürlicher Filter für die überproportionale Nachfrage nach Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt. Mit dem vorgezogenen Neubau des zweiten Teiles der Bahnstadt wird darüber hinaus weiterer Wohnraum geschaffen und auf die steigende Nachfrage reagiert.

So umfassend die Erklärungsversuche der Auswirkungen der Mietpreisbremse auch sind, eine abschließende Bewertung des Mietrechtsnovellierungsgestzes und seiner Folgen wird erst in den kommenden Jahren möglich sein.

Literaturverzeichnis

Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg (2014): Daten zum Wohnungsmarkt Heidelberg 2013. Materialien zur Klausursitzung des Gemeinderates am 22. November 2014, Hg. v. Stadt Heidelberg.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2013): Mietanstieg in Deutschland: Wie weit weichen aktuelle Angebotsmieten bei unterschiedlicher Marktanspannung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ab?, Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

BT-Drs. 18/3121 (2014): Deutscher Bundestag Drucksache 18/3121: Gesetzesentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), Hg. v. Deutscher Bundestag. Berlin, H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei

Cleff, T (2008) : Deskriptive Statistik und moderne Datenanalyse, eine computergestützte Einführung mit Excel, SPSS und STATA , Wiesbaden, Gabler

F+B Forschung & Beratung für Wohnen, Immobilien & Umwelt GmbH (2013): F+B-Mietbarometer Wohnen 2013 Heidelberg. Kennziffer: 08221000, Hg. v. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

ImmoblienScout24 (2015): Datenlieferung im Rahmen eines Datenlieferungsvertrags. Transparenzoffensive. Objektdetails Heidelberg 2013, Hg. v. Immobilien Scout GmbH

Institut der deutschen Wirtschaft Köln (2014): IW policy paper 17/2014. Die Folgen der Mietpreisbremse. Eine Analyse am Beispiel der Wohnungsmärkte in Köln und Berlin, Hg. v. Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Mankiw, NG (2008): Grundzüge der Volkswirtschaftslehre 4.Auflage übersetzt von Adolf Wagner und Marco Herrmann, Stuttgart, Schäffer-Poeschel

O´Sullivan, A (2003): Urban Economics 5. ed., Boston [u.a.], McGraw-Hill/Irwin

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2014): Gebäude und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Hg. v. Statistische Ämter des Bundes und der Länder.

Stadt Heidelberg (2013): Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2013, Hg. v. Stadt Heidelberg Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Stadt Heidelberg (2011): Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2011, Hg. v. Stadt Heidelberg Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Voigtländer, M & Depenheuer, O (2014): Wohneigentum - Herausforderungen und Perspektiven, Berlin, Heidelberg, Springer

Internetquellen

Bibliographisches Institut GmbH (2013): Definition Gentrifizierung. Online verfügbar unter http://www.duden.de/rechtschreibung/Gentrifizierung zuletzt geprüft am 28.03.2015

Heiko Maas (2015): Mietpreisbremse kommt - Wohnen bleibt bezahlbar. Online verfügbar unter http://www.bundesregierung.de/Content/DE/Artikel/2014/10/2014-10-01-mietpreisbremse.html zuletzt geprüft am 28.03.2015

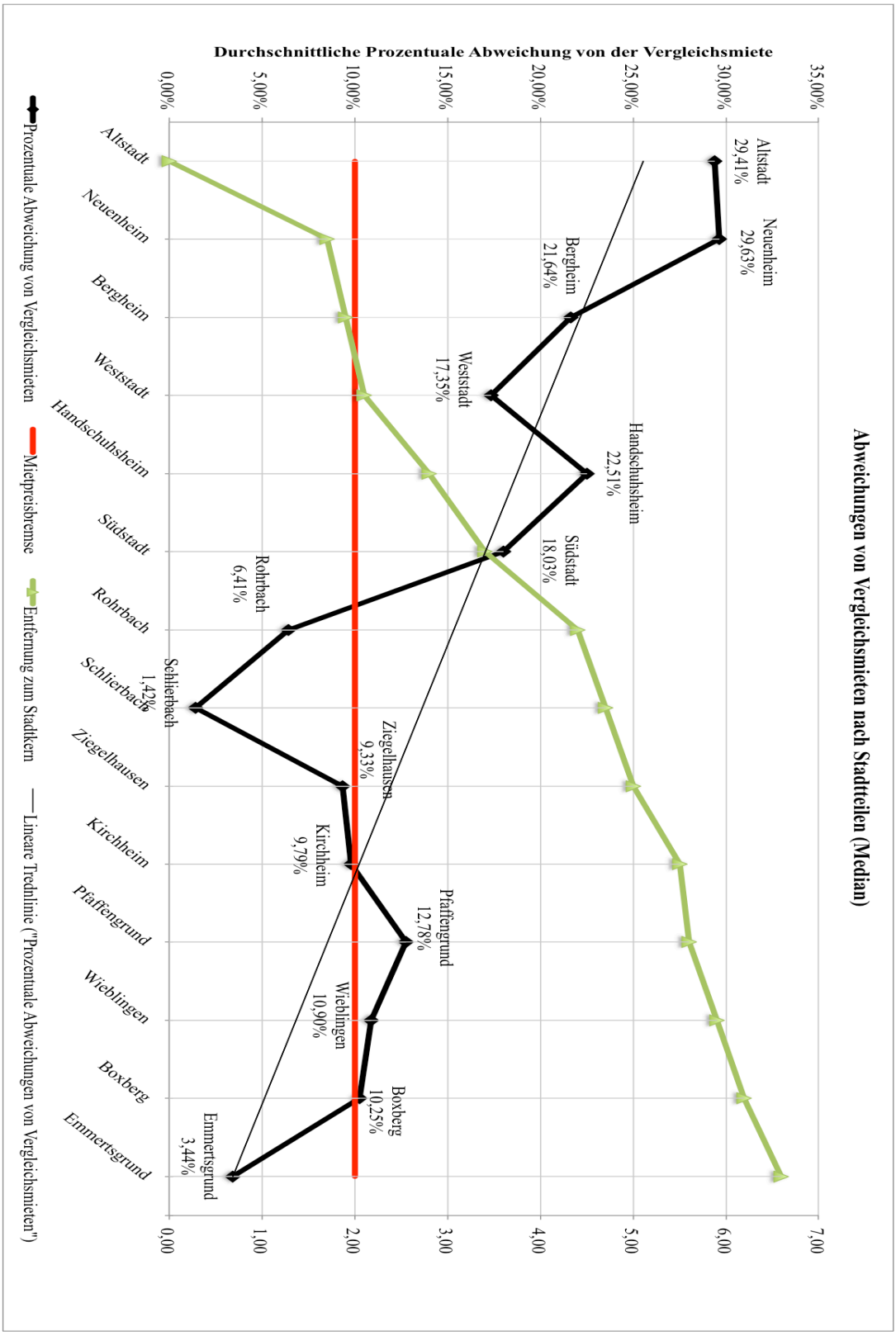
Mieterverein Köln (2015): Wie Studenten wohnen wollen. Online verfügbar unter http://www.mieterverein-koeln.de/Wie_Studenten_wohnen_wollen zuletzt geprüft am 28.03.2015

statista (2015): Wohnfläche je Einwohner in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2013 (in Quadratmeter). Online verfügbar unter http://de.statista.com/statistik/daten/studie/165044/umfrage/wohnflaeche-pro-einwohner-je-bundesland/ zuletzt geprüft am 28.03.2015

Stadt Heidelberg (2015): Arbeiten in Heidelberg ist begehrt und kreativ. Online verfügbar unter http://www.heidelberg.de/hd,Lde/HD/Arbeiten+in+Heidelberg.html zuletzt geprüft am 28.03.2015

Anhang

Abbildung 8: Abweichung von Vergleichsmieten nach Stadtteilen (Median)



Quelle: Eigene Darstellung nach Daten von ImmoblienScout24

Tabelle 3: Übersichtstabelle zu einzelnen Stadteile

	Ziegelhausen BM	Ziegelhausen AM	Unterschied BM&AM	Proz Untersch.	Mietpreisbr .greift
Anzahl an Inseraten	229,00	229,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,14	8,74	**0,60**	7,79%	
Median Mietpreis	8,10	8,82	0,76	9,33%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,04	-0,08	-0,16	-1,54%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					106
Anteil Mietpreisbremse greift				**46,29%**	
	Wieblingen BM	**Wieblingen AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	76,00	76,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	7,72	8,76	**1,03**	14,05%	
Median Mietpreis	7,78	8,66	0,80	10,90%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	-0,06	0,10	0,23	3,15%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					40
Anteil Mietpreisbremse greift				**52,63%**	
	Weststadt BM	**Weststadt AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	192,00	192,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,86	10,66	**1,80**	21,31%	
Median Mietpreis	8,90	10,28	1,49	17,35%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	-0,04	0,39	0,31	3,96%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					121
Anteil Mietpreisbremse greift				**63,02%**	
	Schlierbach BM	**Schlierbach AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	53,00	53,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,30	8,94	**0,64**	7,93%	
Median Mietpreis	8,11	8,71	0,11	1,42%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,19	0,23	0,53	6,51%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					17
Anteil Mietpreisbremse greift				**32,08%**	
	Südstadt BM	**Südstadt AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	49,00	49,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,02	9,77	**1,75**	23,14%	
Median Mietpreis	8,10	9,77	1,42	18,03%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	-0,08	0,00	0,33	5,11%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					33

Anteil Mietpreisbremse greift				**67,35%**	
	Rohrbach BM	**Rohrbach AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	267,00	267,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,65	9,27	**0,68**	8,88%	
Median Mietpreis	8,33	9,17	0,57	6,41%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,32	0,10	0,11	2,47%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					109
Anteil Mietpreisbremse greift				**40,82%**	
	Pfaffengrund BM	**Pfaffengrund AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	51,00	51,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	6,93	7,94	**1,01**	15,62%	
Median Mietpreis	6,41	8,08	0,78	12,78%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,52	-0,14	0,22	2,84%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					30
Anteil Mietpreisbremse greift				**58,82%**	
	Neuenheim BM	**Neuenheim AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	258,00	258,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	9,32	12,18	**2,99**	33,56%	
Median Mietpreis	8,95	12,04	2,62	29,63%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,37	0,15	0,37	3,93%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					208
Anteil Mietpreisbremse greift				**80,62%**	
	Kirchheim BM	**Kirchheim AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	286,00	286,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,41	9,41	**1,20**	16,42%	
Median Mietpreis	8,39	9,35	0,84	9,79%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,02	0,07	0,35	6,63%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					141
Anteil Mietpreisbremse greift				**49,30%**	
	Handschuhsheim BM	**Handschuhsheim AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr .greift**
Anzahl an Inseraten	228,00	228,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	8,85	11,03	**2,17**	25,53%	
Median Mietpreis	8,71	10,91	1,86	22,51%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,14	0,12	0,31	3,02%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					173
Anteil Mietpreisbremse greift				**75,88%**	

	Emmertsgrund BM	Emmertsgrund AM	Unterschied AM&AM	Proz Untersch.	Mietpreisbr.greift
Anzahl an Inseraten	35,00	35,00			
Arithm. Mittel Mietpreis	6,27	6,55	**0,27**	4,98%	
Median Mietpreis	5,88	6,67	0,20	3,44%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,39	-0,12	0,07	1,54%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					15
Anteil Mietpreisbremse greift				**42,86%**	
	Boxberg BM	**Boxberg AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr.greift**
Anzahl an Inseraten	91	91			
Arithm. Mittel Mietpreis	6,98	7,70	**0,72**	8,83%	
Median Mietpreis	6,24	6,44	0,59	10,25%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,75	1,26	0,13	-1,42%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					46
Anteil Mietpreisbremse greift				**50,55%**	
	Bergheim BM	**Bergheim AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr.greift**
Anzahl an Inseraten	139	139			
Arithm. Mittel Mietpreis	9,19	11,65	**2,46**	26,11%	
Median Mietpreis	8,82	11,09	1,98	21,64%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,37	0,56	0,48	4,47%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					111
Anteil Mietpreisbremse greift				**79,86%**	
	Altstadt BM	**Altstadt AM**	**Unterschied BM&AM**	**Proz Untersch.**	**Mietpreisbr.greift**
Anzahl an Inseraten	203	203			
Arithm. Mittel Mietpreis	9,58	12,71	**3,13**	31,73%	
Median Mietpreis	9,19	12,02	2,78	29,41%	
Unterschied arithm. Mittel &Median	0,39	0,69	0,35	2,33%	
Anzahl Mitpreisbremse greift					175
Anteil Mietpreisbremse greift				**86,21%**	
BM = Bestandsmieten					
AM = Angebotsmieten					

Quelle: Eigene Berechnungen nach Daten von ImmobilienScout24

BEI GRIN MACHT SICH IHR
WISSEN BEZAHLT

- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit,
  Bachelor- und Masterarbeit

- Ihr eigenes eBook und Buch -
  weltweit in allen wichtigen Shops

- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren

GRIN