

Nürnberg

ilage 1.2

Mietenspiegel
2004

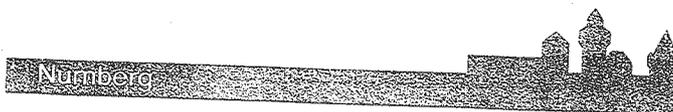
Amt für Stadtforschung und Statistik
Amt für Wohnen und Stadterneuerung

gemeinsam mit
Grund- und Hausbesitzerverein
Nürnberg und Umgebung e.V.

Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
(im Deutschen Mieterbund)

Mieter helfen Mietern
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.

WBG Nürnberg Gruppe
Immobilienunternehmen



Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Die Feststellung, ob eine Wohnung als einfach, normal oder gut zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden. Dabei sind die zu den Qualitätsmerkmalen gehörigen Punktezahlen zusammenzuzählen bzw. Abzüge für nachteilige Faktoren zu verrechnen. Die Vergabe von 1/2 Punkten ist möglich!

Positive Merkmale

- ↑ hochwertiger Fußbodenbelag
- ↑ Fenster mit Isolierverglasung
- ↑ Abstellraum über 1 m² (in der Wohnung)
- ↑ Balkon oder Loggia (bis 8 m²)
- ↑ Balkon, Loggia, Terrasse (über 8 m²)
- ↑ Aufzug
- ↑ Bad / WC getrennt
- ↑ aufgelockerte Bauweise
- ↑ oder Villenviertel
- ↑ wohnwerterhöhende Sondermerkmale

Punktzahl	
+ 1	<input type="text"/>
+ 2	<input type="text"/>
+ 1	<input type="text"/>
+ 1	<input type="text"/>
+ 2	<input type="text"/>
+ 1	<input type="text"/>
+ 1	<input type="text"/>
+ 1	<input type="text"/>
+ 2	<input type="text"/>
max. + 4	<input type="text"/>

Summe der positiven Punkte

Negative Merkmale

- ↓ Toilette außerhalb der Wohnung
- ↓ Warmwasser durch Mieter gestellt
- ↓ Belästigung durch Umwelteinflüsse
- ↓ Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung ohne Schallschutzfenster
- ↓ einfachverglaste Fenster
- ↓ kein Abstellraum außerhalb der Wohnung
- ↓ wohnwertmindernde Sondermerkmale

- 3	<input type="text"/>
- 1	<input type="text"/>
- 1	<input type="text"/>
- 1	<input type="text"/>
- 2	<input type="text"/>
- 2	<input type="text"/>
max. - 4	<input type="text"/>

Summe der negativen Punkte

Gesamtpunktzahl

Eine Wohnung gilt als **gut**, wenn sie 4 und mehr Punkte,
normal, wenn sie 0 bis unter 4 Punkte und
einfach, wenn sie weniger als 0 Punkte erhält.

Nürnberger Mietenspiegel 2004

Ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter für Wohnungen in EURO (auf 0,05 € gerundet)

Mehrfamilienhaus

Baujahr und Wohnungs- qualität	Wohnungsgrößen						
	40 bis unter 60 m ²		60 bis unter 80 m ²		80 m ² und größer		
	Bad/ Dusche Spülklosett und Zentralheizung		Bad/ Dusche Spülklosett und Zentralheizung		Bad/ Dusche Spülklosett und Zentralheizung		
vor 1919	einfach	4,60	6,25	4,05	5,50	3,55	5,50
	normal	4,85	6,80	4,55	6,25	4,00	5,55
	gut			5,10	6,35	4,20	5,90
1919 - 1948	einfach	*)		4,00	5,45	3,90	5,15
	normal	4,10	bis 6,25	4,25	5,55	4,05	5,50
	gut			4,45	6,05	4,45	6,05
1949 - 1959	einfach	*)		4,10	5,70	4,10	5,30
	normal	4,45	bis 6,60	4,55	5,90	4,45	5,75
	gut			4,75	6,05	4,50	6,00
1960 - 1976	einfach	*)		4,45	6,00	4,40	6,05
	normal	4,60	bis 6,80	4,65	6,05	4,50	6,15
	gut			4,75	6,60	4,90	6,50
1977 - 1990	einfach						
	normal	5,40	6,45	5,35	6,30	5,10	6,05
	gut	5,85	7,75	5,70	7,05	5,35	6,90
1991 und später	einfach						
	normal	5,90	7,00	5,90	6,80	5,35	6,85
	gut	6,80	8,05	6,10	7,50	5,80	8,05

*) Die Mieten in diesen Wohnungsteilmärkten weisen keine Unterschiede zwischen den Qualitätsstufen auf. Eine Aufteilung der ermittelten Mietpreisspannen nach Wohnungsqualität ist daher hier nicht sinnvoll.

Kleinwohnungen:

Die Mieten für Kleinwohnungen unter 40 m² Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen. Der Zuschlag wird nach Baujahren gestaffelt und beträgt pro Quadratmeter geringerer Wohnfläche für Baujahre von 1949 bis 1976 3 %, für Baujahre vor 1949 bzw. nach 1976 1,5 %. Der maximale Zuschlag beträgt 40 %.

Abschläge für Wohnungen ohne Zentralheizung

Die Mieten für Wohnungen ohne Zentralheizung liegen unter den jeweiligen Tabellenwerten. Die Abschläge sind nach Baujahren gestaffelt. Von dem nach Baujahr, Wohnungsgröße und Ausstattungsqualität ermittelten Tabellenwert können pauschal in Abzug gebracht werden:

Baujahre vor 1919 15 %
Baujahre 1919 und später 10 %

Für mit Öl oder Kohle betriebene Einzelöfen können zusätzlich noch einmal 10 % abgezogen werden.

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Wohnungen mit Bad/Dusche, WC und Sammelheizung, 80 m² und größer, einschl. eventueller Gartennutzung

Für die genannten Wohnungen können je nach Baujahr und Ausstattung Zu- bzw. Abschläge von den entsprechenden Werten einer Wohnung im Mehrfamilienhaus gemacht werden (Daten entsprechen nicht den Vorgaben eines qualifizierten Mietenspiegel des § 558 d BGB).

Baujahr und Wohnungsqualität	vor 1919	1919 - 1948	1949 - 1959	1960 - 1976	1977 - 1990	1991 und später
normal	5%	-5%	0%	0%		
gut	+5%	+5%	+10%	+10%	+5%	0%

Erläuterungen zum Nürnberger Mietenspiegel

Der Nürnberger Mietenspiegel wurde auf der Grundlage von repräsentativen empirischen Erhebungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und erfüllt für Wohnungen in *Mehrfamilienhäusern* somit die Voraussetzung eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der Mietenspiegel stellt im Einklang mit der geltenden gesetzlichen Regelung auf die neu vereinbarten Mieten der letzten vier Jahre ab. Die Befragungsergebnisse wurden mit dem amtlichen Preisindex für Wohnungsmieten auf dem Stand Januar 2004 aktualisiert. Die Erstellung des Mietenspiegels 2004 erfolgte auf Grundlage der Auswertung von Befragungen durch das Amt für Stadtforschung und Statistik in 7.390 Wohnungen.

Die Mietwerttabelle soll den Mietvertragsparteien Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen ihnen möglichst verhindern und damit zur Versachlichung bei Auseinandersetzungen über Mietpreise beitragen. Der Mietenspiegel setzt keine Preise fest, sondern ist als Richtlinie zu verstehen. Aus dem Mietenspiegel ist kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten. Der Mietenspiegel gilt nur für Alt- und freifinanzierte Neubauwohnungen. Er ist nicht auf die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau) anwendbar, solange diese den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen. Hier sind für die Mietgestaltung andere Gesichtspunkte maßgebend (Kostenmiete oder vereinbarte Miete).

Der Mietenspiegel 2004 weist Nettokaltmieten aus. Umlagefähig sind grundsätzlich nur die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgelisteten Betriebskosten, soweit sie im Mietvertrag vereinbart sind (s. unten). Nicht umlegbar sind insbesondere Verwaltungskosten, Rücklagen und Instandsetzungskosten.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung zunächst nach Wohnungsgröße und Baualter in das entsprechende Feld des Mietenspiegels einzuordnen. Für eine Wohnung ohne Zentralheizung sind Abzüge entsprechend der aufgeführten Werte vorzunehmen. Eine Etagen- und Wohnungsheizung ist hierbei einer Zentralheizung nur gleichzusetzen, wenn sie zentral alle Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt. Hierzu zählen auch energetisch innovative Systeme.

Die dargestellten Mietpreise beziehen sich auf die in den

sechs Baualtersklassen, drei Wohnflächenklassen und drei Wohnungsqualitätsstufen jeweils empirisch ermittelten Mietpreisspannen. Dabei richtet sich die Wohnungsqualität „einfach“, „normal“ oder „gut“ nach Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Sie wird mit Hilfe des Punktesystems festgestellt.

Wohnwertbeeinflussende Sondermerkmale können nur bei Vorliegen erheblicher Qualitätsunterschiede anerkannt werden.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde Sondermerkmale werden ausschließlich gebäudebezogen bzw. wohnungsbezogen vergeben. Sie werden z.B. vorliegen bei einer gut erhaltenen Stuckdecke oder einer Fußbodenheizung. Wohnwertmindernd können sich z.B. ein besonders schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung sowie ein ungünstiger Grundriss (z.B. gefangener Raum) auswirken. Ein Abzug sollte bei Wohnungen erfolgen, die nur Spülklosett, jedoch weder Bad noch Dusche aufweisen; solche Unterkünfte treten am Markt fast nicht mehr auf und sind deshalb nicht in der Tabelle enthalten.

Die jeweiligen Preisspannen zeigen, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorien Preisunterschiede aufweisen. Der Grundsatz spricht dafür, die Festlegung der Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne zu treffen. So werden die nach Standard und Größe üblichen Wohnungen am ehesten erfasst. Im übrigen sind die durch das Punktesystem noch nicht berücksichtigten Qualitätsmerkmale der Wohnung hier angemessen zu bewerten. Die Ausstattung ist nach Art, Qualität und Gebrauchswert (z. B. Kohlebadeofen oder neuzeitlicher Warmwasserbereiter) zu beurteilen. Heranzuziehen ist der Zustand der Wohnung. Eine gut instandgehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein.

Faustregel: Nur bei einem Zusammentreffen mehrerer positiver Merkmale ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt; dies gilt umgekehrt auch für die negativen Kriterien.

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in den Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend.

Betriebskosten:

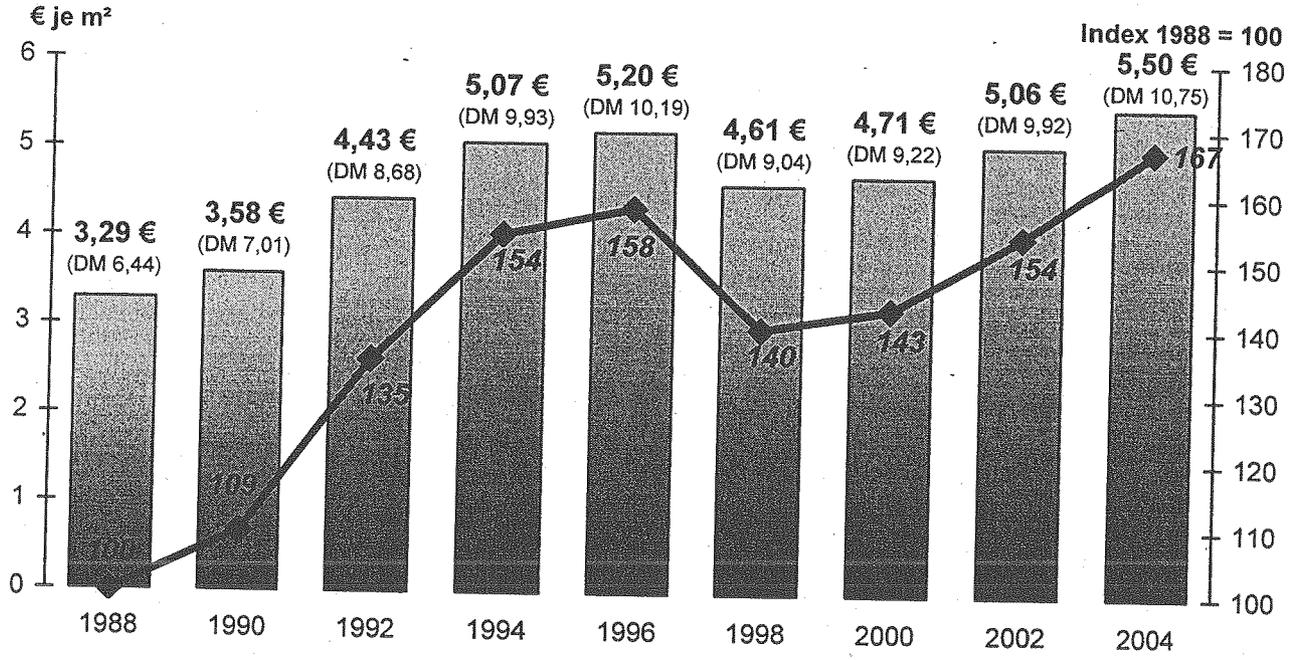
Als Orientierungswert sind durchschnittliche Betriebskosten in Höhe von 1,00 bis 1,20 Euro je m²/Monat zu berücksichtigen (Umlagenabrechnung 2002 der wbg Nürnberg mbH).

Haben Sie Fragen? Wir helfen Ihnen gerne!

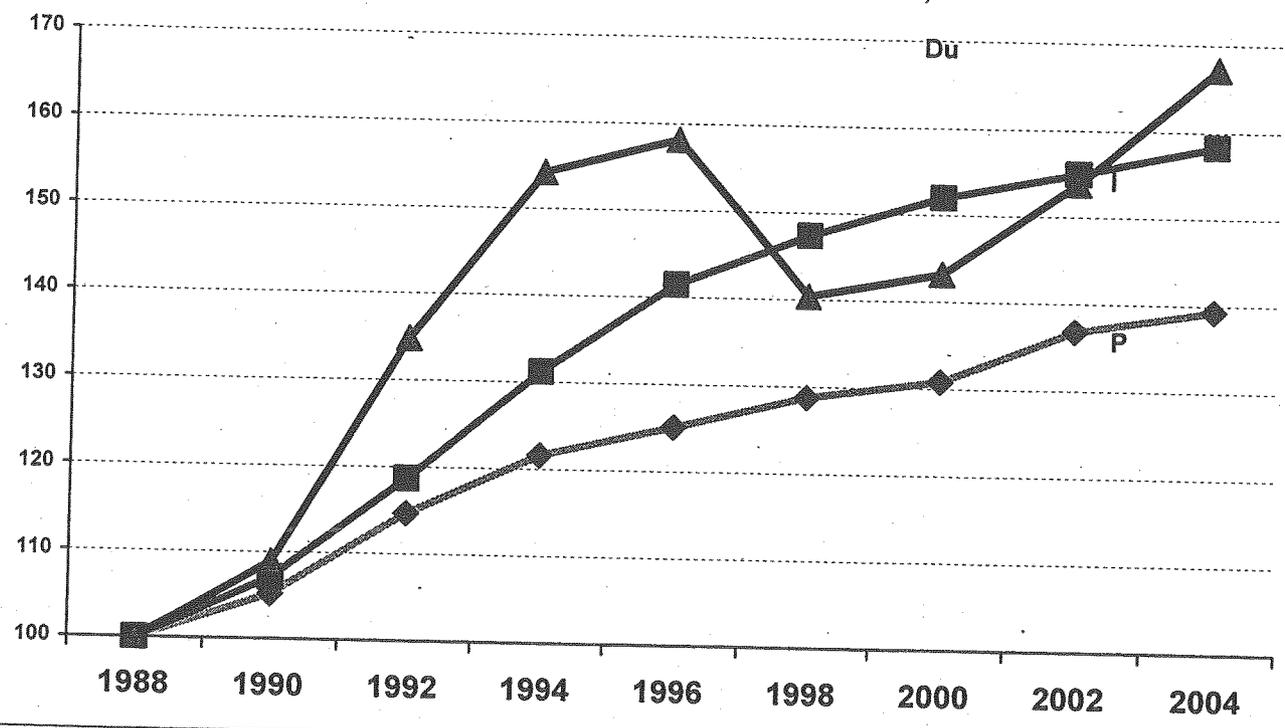
- Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., Färberplatz 12, 90402 Nürnberg
- Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
- Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., Kirchenweg 61, 90419 Nürnberg
- Amt für Wohnen und Stadterneuerung der Stadt Nürnberg, Marienstr. 6, 90402 Nürnberg, Zimmer 420-422/IV. OG

16. (neu erstellte) Ausgabe, Stand 01.04.04 / 1. Ausgabe 31.12.74 / 2. Ausgabe 31.12.75 / 3. Ausgabe 01.07.77 / 4. Ausgabe 31.12.78 5. Ausgabe 01.07.80 / 6. Ausgabe 01.01.82 / 7. Ausgabe 01.10.83 / B. Ausgabe 01.04.87 / 9. Ausgabe 01.07.90 / 10. Ausgabe 01.07.92 / 11. Ausgabe 01.07.94 / 12. Ausgabe 01.07.96 / 13. Ausgabe 01.07.98 / 14. Ausgabe, Stand 01.07.00 / 15. Ausgabe, Stand 01.08.02. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Erlaubnis aller Herausgeber.

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten (Nettokaltmieten) im freifinanzierten Wohnungsbau in Nürnberg 1988 - 2004



Die Entwicklung der Durchschnittsmieten in Nürnberg im Vergleich zum Preisindex für die Lebenshaltung und zum Index für die Wohnungsmieten in Bayern (1988 = 100, Stand jeweils Juli, außer 2004: Januar)



Nürnberger Mietenspiegel Vergleich 2002 - 2004

Die angegebenen Mietpreise und deren Veränderungen beziehen sich jeweils auf den Durchschnittswert der Mieten in der jeweiligen Mietenspiegel-Gruppe (einschl. Preisaufschlag gemäß Preisindex von Mai 2003 bis Januar 2004)

Mehrfamilienhaus

Baujahr	Wohnungsgrößen		
	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und größer
	Bad/Dusche Spülklosett und Zentralheizung	Bad/Dusche Spülklosett und Zentralheizung	Bad/Dusche Spülklosett und Zentralheizung
vor 1919			
2002	5,13	4,82	4,84
2004	5,60	5,19	4,83
Veränd. abs.	0,47	0,38	-0,01
Veränd. in %	9,3	7,8	-0,3
1919 - 1948			
2002	4,57	4,60	4,57
2004	5,17	5,04	5,05
Veränd. abs.	0,60	0,44	0,48
Veränd. in %	13,1	9,6	10,5
1949 - 1959			
2002	4,87	4,71	4,83
2004	5,55	5,13	5,01
Veränd. abs.	0,67	0,42	0,17
Veränd. in %	13,8	9,0	3,6
1960 - 1976			
2002	5,43	5,37	4,77
2004	5,71	5,44	5,42
Veränd. abs.	0,28	0,07	0,65
Veränd. in %	5,1	1,4	13,5
1977 - 1990			
2002	6,09	6,51	6,25
2004	6,29	6,09	5,98
Veränd. abs.	0,20	-0,42	-0,27
Veränd. in %	3,3	-6,4	-4,4
1991 und später			
2002	6,73	6,48	6,47
2004	6,85	6,62	6,54
Veränd. abs.	0,12	0,14	0,07
Veränd. in %	1,8	2,1	1,1