

Nürnberg

Mietenspiegel 2008

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 ½ Punkten ist möglich!

Zuschlagsmerkmale	Punkte	Individuelle Übertragung
hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % der Wohnfläche)	+ 2	
Balkon oder Loggia bis 8 qm	+ 1	
Balkon oder Loggia über 8 qm, Terrasse	+ 2	
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen	+ 1	
gehobene Badausstattung ¹⁾	+ 1	
Fußbodenheizung (mehr als 50 % der Wohnfläche)	+ 2	
Wintergarten, offener Kamin/Kachelofen oder Galerie-/Maisonettewohnung oder Einfamilienhaus	+ 2	
aufgelockerte Bauweise in einem Wohngebiet oder Altstadt und Altstadtrandgebiete ²⁾	+ 1	
Wohnung im Zweifamilienhaus mit mind. 100 qm Wohnfläche	+ 1	
den Wohnwert erhöhende Sondermerkmale	max. + 4	
Summe der positiven Punkte		
Abschlagsmerkmale		
keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung	- 1	
einfache Badausstattung ³⁾	- 1	
Einzelöfen mit Gas- oder Strombetrieb	- 2	
Einzelöfen mit Öl, Kohle- oder Holzbefuerung,	- 3	
Wohnhaus Baujahr vor 1977 mit mehr als 6 Stockwerken	- 1	
keine Sprechanlage und/oder Türöffner	- 1	
einfache Wohnlage ⁴⁾	- 1	
den Wohnwert mindernde Sondermerkmale	max. - 4	
Summe der negativen Punkte		
Gesamtpunktzahl		

¹⁾ Mindestvoraussetzung: Boden gefliest, Wände mind. 2m hoch gefliest. Zusätzlich muss mindestens eines der nachfolgenden Ausstattungskriterien im Sanitärbereich erfüllt sein: Doppelwaschbecken im Bad, Wanne und separate Dusche vorhanden, 2 Toiletten in der Wohnung vorhanden.

²⁾ Abgrenzung Altstadt und Altstadtrandgebiete:
 Westen: Willstraße, Brückenstraße
 Norden: Kirchenweg, Meuschelstraße, Maxfeldstraße, Am Stadtpark
 Osten: Wöhrder Talübergang, Bauvereinstraße
 Süden: Bahnlinie

³⁾ Es müssen mindestens 2 der nachfolgenden Ausstattungskriterien im Sanitärbereich erfüllt sein: keine Bodenfliesen im Bad, Badezimmer im Nassbereich nicht gefliest, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch Boiler oder Durchlauferhitzer, nur ein WC in einer Wohnung mit mindestens 80 qm Wohnfläche

⁴⁾ mindestens zwei der nachfolgenden Wohnlagekriterien treffen zu: Hauptverkehrs- oder Durchgangsstraße mit hoher Verkehrsbelastung, Wohnung liegt im Gewerbegebiet, Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Wohngegend fehlen, Belästigung durch Umwelteinflüsse.

Eine Wohnung hat eine **gute** Wohnungsqualität bei: + 3 und mehr Punkte
normale Wohnungsqualität bei: -2,5 bis +2,5 Punkte
einfache Wohnungsqualität bei: -3 und weniger Punkte

Nürnberger Mietenspiegel 2008

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

Wohnungsgröße										
Wohnungs- qualität	unter 30 qm		30 bis unter 40 qm		40 bis unter 60 qm		60 bis unter 80 qm		ab 80 qm	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Baujahre bis 1918										
einfach	5,70	- 8,20	4,75	- 6,80	4,10	- 5,90	3,85	- 5,55	3,80	- 5,45
normal	6,55	- 9,45	5,45	- 7,85	4,70	- 6,80	4,45	- 6,40	4,40	- 6,30
gut	7,45	- 10,70	6,20	- 8,95	5,35	- 7,70	5,05	- 7,25	5,00	- 7,15
Baujahre 1919 - 1948										
einfach	5,75	- 8,30	4,80	- 6,90	4,15	- 5,95	3,90	- 5,60	3,85	- 5,55
normal	6,65	- 9,60	5,55	- 8,00	4,80	- 6,90	4,50	- 6,50	4,45	- 6,40
gut	7,55	- 10,90	6,30	- 9,05	5,45	- 7,85	5,10	- 7,35	5,05	- 7,30
Baujahre 1949 - 1976										
einfach	5,90	- 8,50	4,90	- 7,10	4,25	- 6,10	4,00	- 5,75	3,95	- 5,70
normal	6,85	- 9,80	5,70	- 8,20	4,90	- 7,05	4,60	- 6,65	4,55	- 6,60
gut	7,75	- 11,15	6,45	- 9,30	5,60	- 8,05	5,25	- 7,55	5,20	- 7,45
Baujahre 1977 - 1984										
normal	7,15	- 10,25	5,95	- 8,55	5,15	- 7,40	4,85	- 6,95	4,80	- 6,90
gut	8,10	- 11,65	6,75	- 9,70	5,85	- 8,40	5,50	- 7,90	5,45	- 7,80
Baujahre 1985 - 1995										
normal	7,60	- 10,95	6,35	- 9,10	5,50	- 7,90	5,15	- 7,40	5,10	- 7,35
gut	8,65	- 12,45	7,20	- 10,35	6,20	- 8,95	5,85	- 8,45	5,80	- 8,35
Baujahre 1996 und später										
normal	7,80	- 11,20	6,50	- 9,35	5,60	- 8,05	5,30	- 7,60	5,25	- 7,55
gut	8,85	- 12,75	7,35	- 10,60	6,35	- 9,15	6,00	- 8,65	5,95	- 8,55

Datenauswertung:
 EMA-Institut für empirische Marktanalysen
 Waltenhofen 2
 93161 Sinzing bei Regensburg

Erläuterungen zum Nürnberger Mietenspiegel

Der Nürnberger Mietenspiegel wurde auf der Grundlage von repräsentativen empirischen Erhebungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und erfüllt 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 Mai 2008 aktualisiert. Die Erstellung des Mietenspiegels 2008 erfolgte auf Grundlage der Auswertung von Befragungen durch das Amt für Stadtforschung und Statistik in ca. 3.800 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 2008 weist Nettokaltmieten für Wohnungen aus. Zusätzlich zur Nettokaltmiete sind grundsätzlich nur die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgelisteten Betriebskosten, soweit sie im Mietvertrag vereinbart sind, umlagefähig. 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. Die dargestellten Mietpreise beziehen sich auf die in den sechs Baualterklassen, fünf Wohnflächenklassen und drei Wohnungsqualitätsstufen jeweils empirisch ermittelten Mietpreisspannen. Dabei richtet sich die Wohnungsqualität „ein-

fach“, „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 grundsätzlich gebäudebezogen bzw. wohnungsbezogen vergeben. Z.B. können energetische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder nachträglich eingebaute Aufzüge als Sondermerkmale wohnwertsteigernd berücksichtigt werden. Auch können z.B. bei Vorliegen einer gehobenen Küchenausstattung mit Einbauküche und zugehörigen Elektrogeräten oder einer gut erhaltenen Stuckdecke Pluspunkte vergeben werden. Wohnwertmindernd können sich z.B. ein besonders schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung auswirken. Ein Abzug sollte bei Wohnungen erfolgen, die nur Spülklosett, jedoch weder ein separates Badezimmer noch Dusche aufweisen.

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, z. B. auch der Zustand der Wohnung, hier angemessen zu bewerten. 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 Baualterklasse in den Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend.

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 123- 124/I. OG

18. (neu erstellte) Ausgabe, Stand 01.08.08 / 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 / 8. 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 01.07.00 / 15. Ausgabe 01.08.02 / 16. Ausgabe 01.04.04 / 17. Ausgabe 01.05.06. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Erlaubnis aller Herausgeber.

Kopieren nicht gestattet. Schutzgebühr 2,50 €