

Mietenspiegel 2014

I. Entscheidungsvorlage

Beteiligte, Grundlagen und Verfahren

Der Mietenspiegel wurde von der Stadt Nürnberg (Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth, Stab Wohnen) auf Grundlage der Datenauswertung durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing bei Regensburg, erstellt und wird auch diesmal in guter Tradition zusammen mit dem Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., dem Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., der WBG Nürnberg Gruppe und der Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. herausgegeben.

Die breite Akzeptanz und die besondere Legitimation des Mietenspiegels durch die Beteiligung der Interessenverbände tragen maßgeblich mit zur Anerkennung und Bedeutung des Nürnberger Mietenspiegels bei. Bei der Fortschreibung herrschte breiter Konsens aller Beteiligten hinsichtlich der grundsätzlichen Notwendigkeit des Mietenspiegels.

Nach der Satzung über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS vom 02.10.1991, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.04.2008), wird der Nürnberger Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach gesicherten statistisch-methodischen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die in § 558d BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Die Erhebungen fanden in der Zeit vom 05.07.2013 bis 30.09.2013 statt. Von den 10.000 Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 349 wegen Umzug und Leerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die verbleibende Bruttostichprobe von 9.651 Wohnungen betrug der Rücklauf 48,4 % = 4.665 Wohnungen.

Von den 4.665 Wohnungen waren 2.791 Mietwohnungen, davon 2.399 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 2.228 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 171 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilten. Diese Wohnungen gingen in die weiteren Mietberechnungen unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (insbesondere Neuvereinbarung der Miete nicht länger als 4 Jahre) ein. 1.018 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietenspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Für die Mietenspiegelfortschreibung ist diese Fallzahl ausreichend.

Die Mietangaben waren auf den Stichmonat Juli 2013 zu beziehen, da der Erhebungszeitraum wegen der Landtags- und Bundestagswahlen im September 2013 vorgezogen werden musste. Für den Zeitraum seit dem Stichmonat Juli 2013 wurden die ermittelten Mieten mit dem amtlichen bayerischen Preisindex für Wohnungsmieten fortgeschrieben (Stand März 2014: plus 0,77 % für Wohnungsmieten ohne Nebenkosten).

Funktion des Mietenspiegels

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien eine wichtige Orientierungshilfe bei der Festlegung des Mietpreises zu geben und damit eine Befriedungswirkung im Vorfeld gerichtlicher Auseinandersetzungen zu erzielen. Auch bei der Bewertung von Mietpreisen im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Ergebnis

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2014" dargestellt. Die längerfristige Entwicklung der Nürnberger Mieten sowie die Einordnung der Mieten in die allgemeine Preisentwicklung zeigen die beiden Diagramme in der Beilage.

Danach ergibt sich im Vergleich 2012 zu 2014 eine durchschnittliche Steigerung aller neuvereinbarten Mieten um 6,9 %. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten. Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 6,86 €. Die Mietpreissteigerung ist auch Folge der nach wie vor positiven Einwohnerentwicklung und dem im Vergleich immer noch zurückhaltenden Wohnungsbau in Nürnberg.

Verglichen mit der Preisentwicklung in Bayern ist festzustellen, dass die Preissteigerungsrate bei den Wohnungsmieten in Nürnberg höher als beim Index für die Wohnungsmieten in Bayern ausfällt (vgl. Grafik Abb. 2). Generell lagen die Steigerungsraten der Wohnungsmieten in Nürnberg meist auch oberhalb der Kurve für den allgemeinen Verbraucherpreisindex. Insbesondere im Zeitraum von 2008 bis 2014 ist klar zu erkennen, dass die Kurve der Durchschnittsmieten in Nürnberg deutlich steiler ansteigt als der Preisindex für die allgemeine Lebenshaltung.

Im Zeitraum von 2012 bis 2014 sind Mietpreissteigerungen in allen Wohnungs- und Baualtersklassen festzustellen. Im Unterschied dazu war im Zeitraum 2010 bis 2012 bei kleinen Wohnungen unter 40 qm, die nach 1918 erbaut worden waren, ein leichter Rückgang der Quadratmetermieten zu registrieren.

Die höchsten Mieten bis rund 14,60 € sind bei kleinen gut ausgestatteten Neubauwohnungen bis 30 qm zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 qm bis unter 60 qm der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 8,90 € Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen (10%) sind bei großen Wohnungen ab 80 qm in allen Baualtersklassen festzustellen.

Insgesamt am günstigsten sind 60 bis 80 qm große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 6,60 € bis 6,70 € pro qm.

Finanzierung und Bezug

An den Kosten der Fortschreibung des Mietenspiegels beteiligen sich der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. mit 2.500 €, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 2.500 €, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 2.500 €, die WBG Nürnberg Gruppe mit 5.000 € und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 400 €.

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 30.000 Stück. Er ist ab 01.08.2014 bei den Verbänden, beim Stab Wohnen, Marienstr. 6, Zi. 310 im III. OG, bei den Bürgerämtern, sowie im BürgerInformationsZentrum, Hauptmarkt 18 zu einem Preis von 2,50 € erhältlich.