

Mietenspiegel 2014

— Stab Wohnen

— Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth

gemeinsam mit

— Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.

— Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

— Mieter helfen Mietern – Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.

— WBG Nürnberg Gruppe Immobilienunternehmen

— Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ein Berechnungsbeispiel finden Sie auf der Rückseite.

- Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche
- Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung
- Tabelle 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Beiblatt)

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche

Die Tabelle enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten durchschnittlichen Basis-Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter ohne Berücksichtigung von Baujahr, Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung.

Die Wohnfläche ist auf ganze Quadratmeter zu runden. Nachkommastellen unter 0,5 werden abgerundet, ab 0,5 aufgerundet.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
20-25	10,24	39	7,49	53	6,86
26	9,40	40	7,41	54	6,84
27	9,16	41	7,34	55-56	6,81
28	8,94	42	7,28	57-58	6,78
29	8,74	43	7,22	59-60	6,76
30	8,56	44	7,17	61-75	6,72
31	8,40	45	7,12	76-85	6,75
32	8,25	46	7,08	86-90	6,79
33	8,11	47	7,03	91-95	6,82
34	7,98	48	7,00	96-100	6,84
35	7,87	49	6,96	101-110	6,88
36	7,76	50	6,93	111-130	6,86
37	7,66	51	6,91	131-140	6,79
38	7,57	52	6,88	141-170	6,64

Anmerkung:

Bei den seltenen Wohnungen unter 20 qm und über 170 qm Wohnfläche können die in Tabelle 1 in den äußersten Wohnflächenklassen ausgewiesenen Basismieten als Orientierungsgröße dienen.

Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung

Die Wohnwertkriterien „Baualter, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung“ werden über Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettokaltmiete in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In dieser Tabelle kann man ablesen, welche Wohnungsbesonderheiten zu prozentualen Zu- oder Abschlägen führen.

Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt.

Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent

Baujahr ¹⁾	Zu-/ Abschlag in %	Zutreffendes hier eintragen
bis 1918	- 1 %	
1919 bis 1948	- 2 %	
1949 bis 1976	0 %	
1977 bis 1984	+ 4 %	
1985 bis 1995	+ 7 %	
1996 bis 2006	+ 11 %	
2007 und später	+ 14 %	
Zuschlagsmerkmale		
Einfamilienhaus	+ 3 %	
Galerie-/Maisonettewohnung	+ 3 %	
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 5 Vollgeschossen	+ 7 %	
Terrasse / Dachterrasse	+ 4 %	
Wintergarten	+ 3 %	
offener Kamin / Kachelofen	+ 3 %	
hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % der Fläche z. B. Parkett, Marmor, Stein)	+ 8 %	
gehobene Badausstattung ²⁾	+ 4 %	
Einbauküche, komplett mit Elektrogeräten	+ 4 %	
Küchenboden gefliest	+ 2 %	
aufgelockerte Bauweise in einem Wohngebiet oder Altstadt bzw. Altstadtrandgebiete ³⁾	+ 3 %	
Abschlagsmerkmale		
Wohnhaus, Baujahr vor 1977, mit mehr als 6 Vollgeschossen	- 9 %	
weder Balkon, Loggia noch Terrasse / Dachterrasse vorhanden	- 4 %	
keine Gegensprechanlage vorhanden	- 2 %	
kein Fußbodenbelag auf mehr als 50 % der Wohnfläche (z.B. Estrich)	- 3 %	
einfache Badausstattung ⁴⁾	- 3 %	
nur Schrankbad (kein separates Badezimmer) oder WC außerhalb der Wohnung vorhanden	- 16 %	
Einzelöfen mit Öl-, Kohle- oder Holzbefuerung	- 9 %	
mindestens 1 Wohnraum, Küche oder Bad nicht beheizt (nicht zu berücksichtigen sind z. B. Heizstrahler, Heizlüfter)	- 3 %	
nur Kochnische (in einer Nische von Wohnraum / Flur installierte, nur mit dem Notwendigsten ausgestattete Kleinküche) vorhanden	- 4 %	
einfache Wohnlage ⁵⁾	- 5 %	
Summe der Zuschläge und Abschläge	+ / -	%

1) Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse im Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der erstmaligen Bezugsfertigkeit, nicht der Zeitpunkt einer Modernisierung (Ausnahme: Generalsanierung) maßgebend.

2) Mindestvoraussetzung: Boden gefliest, Wände im Nassbereich mindestens 2 m 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.

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

4) Es müssen mindestens 2 der nachfolgenden Ausstattungskriterien im Sanitärbereich erfüllt sein: keine Bodenfliesen im Bad, Wände im Nassbereich nicht mindestens 2 m hoch gefliest, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch Boiler oder Durchlauferhitzer, nur ein WC in einer Wohnung mit mindestens 80 m² Wohnfläche.

5) Mindestens zwei der nachfolgenden Wohnlagekriterien treffen zu: Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung, Wohnung liegt im Gewerbegebiet, Einkaufsmöglichkeiten in der Wohngegend fehlen, Belästigung durch Umwelteinflüsse.

Berechnungsbeispiel:

Baujahr:1976.....

Wohnfläche:80,2.....qm

1. aus Tabelle 1:

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter (76 - 85 qm)	6,75
--	-------------

2. aus Tabelle 2:

Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent

Baujahr: 1949 bis 1976	0 %
hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % Parkett)	+ 8 %
gehobene Badausstattung	+ 4 %
aufgelockerte Bauweise in einem Wohngebiet oder Altstadt bzw. Altstadtrandgebiet	+ 3 %
weder Balkon, Loggia noch Terrasse / Dachterrasse vorhanden	- 4 %
keine Gegensprechanlage vorhanden	- 2 %
Summe der Zuschläge und Abschläge	+ 9 %

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm

Nettokaltmiete in Euro je qm	x Prozent / 100 =	Euro je qm
6,75	x 9 / 100 =	0,61

4. durchschnittliche Miete je qm:

Nettokaltmiete in Euro je qm	6,75
Zu-/Abschlag in Euro je qm	+ 0,61
Gesamtbetrag Euro je qm	= 7,36

5. Spannweite (+/- 21 %)

Ergebnis:
ortsübliche
Vergleichsmiete:
von ... bis ...€/qm
von ... bis ...€

unterer Wert: - 21 % (Gesamtbetrag € je qm x 0,79) =	Mittelwert	oberer Wert: + 21 % (Gesamtbetrag € je qm x 1,21) =
5,81 Euro je qm	7,36 Euro je qm	8,91 Euro je qm
(x 80,2qm) 465,96 Euro	(x 80,2 qm) 590,27 Euro	(x 80,2 qm) 714,58 Euro

Verlangte Miete

unter Berücksichtigung
evtl. Sondermerkmale

..... Euro je qm	x qm = Euro
------------------	---------------------	------------

Haben Sie Fragen? Wir helfen Ihnen gerne!

- Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., Färberplatz 12, 90402 Nürnberg
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
- Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., Kirchenweg 61, 90419 Nürnberg
- Stab Wohnen, Marienstr. 6, 90402 Nürnberg, Zimmer 325/III. OG

Tabelle 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Baujahr:

Wohnfläche:qm

1. aus Tabelle 1:

Monatliche Basis-Nettokaltemiete in Euro je Quadratmeter
--	-------

2. aus Tabelle 2: Prozentuale Zuschläge und Abschläge aus Baujahr und Ausstattung

+ / - Prozent

3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm

Nettokaltemiete in Euro je qm	x Prozent / 100 =	Euro je qm
.....	x / 100 =

4. durchschnittliche Miete je qm:

Nettokaltemiete in Euro je qm
Zu-/Abschlag in Euro je qm	+ / -
Gesamtbetrag Euro je qm (Mittelwert)	=

5. Spannweite (+/- 21 %)

Ergebnis:
ortsübliche Vergleichsmiete:
 von ... bis ...€/qm
 von ... bis ...€

unterer Wert: - 21 % (Gesamtbetrag € je qm x 0,79) =	Mittelwert	oberer Wert: + 21 % (Gesamtbetrag € je qm x 1,21) =
..... Euro je qm Euro je qm Euro je qm
..... Euro Euro Euro

Verlangte Miete unter Berücksichtigung evtl. Sondermerkmale

..... Euro je qm	x qm = Euro
------------------	--------------	------------

Sondermerkmale (ggf. bitte angeben): _____

Spannen: 2/3-Spannbreite um den Mittelwert

Die Miete einer Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne liegt in Nürnberg bei +/- 21 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert). Die Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde, nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte, Sondermerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden. Z. B. können hier der Zustand einer Wohnung oder durchgeführte energetische Maßnahmen angemessen bewertet werden. Eine gut instand gehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein.

Erläuterungen zum Nürnberger Mietenspiegel 2014

Allgemeines

Der Mietenspiegel 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 freifinanzierte Häuser und Wohnungen. 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).

Rechtliche Grundlagen

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.

Datengrundlage

Die Daten zur Mietenspiegelerstellung wurden mit der Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg* 2013 mit 4 665 Befragten ermittelt. Darunter waren 2 791 befragte Mieterhaushalte, davon erfüllten 1 018 die für den Mietenspiegel relevanten Kriterien. Dazu zählen vor allem:

- frei finanzierter Mietwohnungsbau,
- Neuabschluss des Mietvertrages oder Neuvereinbarung der Miethöhe innerhalb der letzten vier Jahre,
- keine gewerblich genutzten, untervermieteten oder möbliert vermieteten Räume,
- keine Dienst-, Werks-, Stifts- oder Geschäftswohnungen.

Die Befragungsergebnisse (Befragungszeitraum Juli bis September 2013) wurden mit dem amtlichen Verbraucherpreisindex für Bayern, Teilindex für Nettokaltmieten, auf dem Stand März 2014 aktualisiert.

Die Datenauswertung erfolgte – wie bereits bei den Nürnberger Mietenspiegeln 2008, 2010 und 2012 – durch das **EMA-Institut für empirische Marktanalysen**, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing bei Regensburg.

Anwendungsbereich/Inhalt

Der Mietenspiegel 2014 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.