

Mietenspiegel 2018

Entscheidungsvorlage

Beteiligte

Der Mietenspiegel wurde vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth auf Grundlage der Datenauswertung durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing bei Regensburg, erstellt und wird in bewährter 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 Beteiligung der Interessenverbände trägt maßgeblich zur Akzeptanz und Bedeutung des Nürnberger Mietenspiegels bei.

Funktion des Mietenspiegels

Die Funktion des Mietenspiegels besteht vor allem darin, den Mietvertragsparteien Orientierungshilfe bei der Festlegung der Miethöhe zu geben. Auch bei der Bewertung der Miethöhe im Mietrecht, im sozialen Bereich und in steuerrechtlichen Angelegenheiten sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Statistische Grundlagen und Verfahren

Nach der Satzung über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS vom 02.10.1991, zuletzt geändert durch Satzung vom 11.10.2017), wird der Nürnberger Mietenspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobenerhebung nach gesicherten statistisch-methodischen Grundsätzen aufgestellt. Damit erfüllt der Nürnberger Mietenspiegel die Voraussetzungen, die der § 558d BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ stellt.

Die Erhebungen fanden in der Zeit vom 12.10.2017 bis 31.12.2017 statt. Von den 10.000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 367 wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die verbleibende Bruttostichprobe von 9.633 Wohnungen betrug der Rücklauf 45,2 %. Das entspricht 4.351 Wohnungen.

Von den 4.351 Wohnungen waren 2.662 Mietwohnungen, darunter 2.342 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 2.184 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 158 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. 1.299 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietenspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Damit bestand eine gute Datenbasis für die Fortschreibung des Nürnberger Mietenspiegels.

Die Mietangaben waren auf den Stichmonat Oktober 2017 zu beziehen. Für den Zeitraum seit dem Stichmonat Oktober 2017 wurden die ermittelten Mieten mit dem amtlichen bayerischen Preisindex für Wohnungsmieten fortgeschrieben (Stand März 2018: plus 0,99 % für Wohnungsmieten ohne Nebenkosten).

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2018" dargestellt. Die längerfristige Entwicklung der Nürnberger Mieten (Abb.1) sowie die Einordnung der Mieten in die allgemeine Preisentwicklung (Abb. 2) zeigen die beiden Diagramme in der Anlage.

Die Durchschnittsmiete für den Mietenspiegel 2018 beträgt 7,98 EUR/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2016 7,31 Euro. Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2018 zu 2016 in 2 Jahren um 9,2% bzw. um 4,6% jährlich. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Seit 2000 liegen die Steigerungsraten der Wohnungsmieten in Nürnberg oberhalb der Kurve für den allgemeinen Verbraucherpreisindex (Abb. 2). Seit 2012 ist die Schere zwischen einer flacher verlaufenden allgemeinen Preissteigerung und stärker anziehender Miethöhe weiter aufgegangen.

Im aktuellen Erhebungszeitraum 2016 - 2018 sind, wie bereits im Zeitraum 2014 bis 2016, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungs- und Baualtersklassen festzustellen.

Die höchsten Mieten bis 16,76 EUR/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, seit 1996 neu gebauten Wohnungen bis 30 m² zu verzeichnen. In Wohnungen von 40 m² bis unter 60 m² der Baujahre ab 1996 sind bei guter Wohnungsausstattung durchschnittlich 10,38 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen (ca. 11,6 %) sind bei großen Wohnungen ab 80 m² in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,50 EUR/m² bis 7,70 EUR/m² insgesamt am günstigsten. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für durchschnittlich 6,50 EUR/m² bis 6,90 EUR/m² vermietet.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2018

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

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 11.000 Stück. Er ist ab 01.08.2018 bei den Verbänden, beim Stab Wohnen, Marienstr. 6, 3. OG, Zi. 318, bei den Bürgerämtern sowie im BürgerInformationsZentrum, Hauptmarkt 18 zu einem Preis von 3,00 € erhältlich. Erstmals ist er auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de elektronisch abrufbar.