

Mietenspiegel 2020

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.

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 anerkannten wissenschaftlichen 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 10.10.2019 bis 31.12.2019 statt. Von den 20.000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 950 wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die verbleibende Bruttostichprobe von 19.050 Wohnungen betrug der Rücklauf 40 %. Das entspricht 7.550 Wohnungen.

Von den 7.550 Wohnungen waren 4.726 Mietwohnungen, darunter 4.321 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 4.041 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 280 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.

2.630 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 1.324 Fällen die Miete innerhalb des 4-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 1.306 der Wohnungen war die Miete erhöht worden.

Ergänzend zur Befragung der Mieterhaushalte wurden bei den 12.986 Adressen der Bruttostichprobe Begehungen vor Ort durchgeführt. Damit wurden zusätzliche Merkmale zum Gebäude und zur Wohnlage erhoben.

Damit bestand eine gute Datenbasis für die Neuerstellung des Nürnberger Mietenspiegels.

Die Mietangaben waren auf den Stichmonat Oktober 2019 zu beziehen. Für den Zeitraum seit dem Stichmonat Oktober 2019 wurden die ermittelten Mieten mit dem amtlichen bayerischen Preisindex für Wohnungsnettokalnmieten fortgeschrieben (Stand März 2020: plus 0,65 % für Wohnungsmieten ohne Nebenkosten).

Funktion des Mietenspiegels

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

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2020" 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 2020 beträgt 8,54 EUR/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2018 7,98 Euro. Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2020 zu 2018 in 2 Jahren um 7,0% bzw. um 3,5% jährlich. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

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

Im Zeitraum von 2018 bis 2020 sind, wie bereits im Zeitraum 2016 bis 2018, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen festzustellen. Bei den Baualtersklassen fällt dagegen auf, dass die Abschläge bei den Wohnungen der Baujahre bis 1976 deutlicher als noch vor zwei Jahren ausgefallen sind, während alle Baujahre ab 1985 Zuschläge verbuchen können bis hin zu überdurchschnittlich hohen 18% für das Baujahr 2017 und später.

Die höchsten Mieten bis 19,61 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 11,21 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von mehr als 13 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 30 m² in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen. Weit unter dem Gesamtdurchschnitt liegen die Mietpreissteigerungen von 2 % bis 5 % für Wohnungen mit 60 m² bis 80 m² Wohnfläche.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 7,80 EUR/m² insgesamt am günstigsten. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 6,70 EUR/m² bis 7,20 EUR/m² vermietet.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2020

An den Kosten der Neuerstellung des Mietenspiegels beteiligen sich der Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V. mit 10.000 EUR, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 10.000 EUR, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 10.000 EUR, die WBG Nürnberg Gruppe mit 15.000 EUR und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 1.500 EUR.

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 11.000 Stück. Er ist ab 01.08.2020 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 EUR erhältlich bzw. auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de elektronisch abrufbar.