

Entscheidungsvorlage

Turnusgemäß erstellt der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat alle zwei Jahre den Mietenspiegel (zuletzt Mietenspiegel 2020, AfS vom 09.07.2020).

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.

Beteiligte

Der Mietenspiegel 2022 wurde vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat 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 08.10.2021 bis 31.12.2021 statt. Von den 10.000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren ca. 500 wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die verbleibende Bruttostichprobe von 9.500 Wohnungen betrug der Rücklauf 38 %. Das entspricht 3.639 Wohnungen.

Von den 3.639 Wohnungen waren 2.133 Mietwohnungen, darunter 1.919 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 1.793 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 126 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.

1.067 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 604 Fällen die Miete innerhalb des 4-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 463 Wohnungen war die Miete erhöht worden.

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

Die Mietangaben waren auf den Stichmonat Oktober 2021 zu beziehen. Für den Zeitraum seit dem Stichmonat Oktober 2021 wurde auf die ermittelten Mieten der amtliche bayerische Preisindex für Wohnungsnettokalnmieten aufgerechnet (Stand März 2022: plus 0,99 % für Wohnungsmieten ohne Nebenkosten).

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2022" 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 2022 beträgt 9,18 Euro/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2020 8,54 Euro/m². Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2022 zu 2020 in 2 Jahren um 7,5% bzw. um 3,75% jährlich. Alle Werte sind Nettokalnmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Verglichen mit der allgemeinen Preisentwicklung ist festzustellen, dass die Preissteigerungsrate bei den Wohnungsmieten in Nürnberg seit vielen Jahren deutlich höher ausfällt als der Index der Verbraucherpreise für die Lebenshaltungskosten in Bayern insgesamt. Seit 2012 ist die Schere zwischen einer flacher verlaufenden allgemeinen Preissteigerung und stärker anziehender Miethöhe weiter aufgegangen. Diese Entwicklung hat sich seit 2016 weiter verstärkt, wobei ab 2020 auch die Lebenshaltungskosten insgesamt stärker steigen (vgl. Abb.2).

Im Zeitraum von 2020 bis 2022 sind, wie bereits in den letzten Jahren ab 2014, Mietpreissteigerungen in allen Wohnungsgrößen und Baualtersklassen festzustellen. Die relativ geringsten Mieten wurden für Wohnungen der Baujahre von 1919 bis 1948 gezahlt. Am höchsten waren die Mieten bei Wohnungen der Baujahre ab 1996, insbesondere der ab 2013 neu gebauten Wohnungen.

Die höchsten Mieten bis 22,21 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 12,19 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von ca. 11 % sind bei sehr kleinen Wohnungen bis 40 m² in allen Baualtersklassen und Ausstattungsstufen festzustellen. Bei großen Wohnungen ab 80 m² fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen mit ca. 6 % innerhalb von zwei Jahren leicht unterdurchschnittlich aus.

Unter den durchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen sind 60 bis 80 m² große, vor 1977 gebaute Wohnungen mit einem durchschnittlichen Mietpreis von ca. 8,50 EUR/m² insgesamt relativ günstig. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 7,80 EUR/m² vermietet.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2022

An den Kosten der Neuerstellung 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 9.000 Stück. Er ist ebenso wie der Methodenbericht ab 01.08.2022 auf der Internetseite des Stabs Wohnen unter www.wohnen.nuernberg.de einsehbar sowie bei den Verbänden, beim Stab Wohnen, Marienstr. 6, 3. OG, Zi. 310 und bei den Bürgerämtern zu einem Preis von 3,50 EUR erhältlich bzw. im Internet unter www.wohnen.nuernberg.de elektronisch abrufbar.