Mietenspiegel 2024

Entscheidungsvorlage

Der Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat passt den Mietenspiegel der Stadt Nürnberg gem. § 558c Abs. 4 i.V.m. § 558d Abs. 2 BGB alle zwei Jahre turnusgemäß der Marktentwicklung an bzw. erstellt ihn neu (zuletzt Anpassung des Mietenspiegels 2022, AfS vom 07.07.2022).

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 sowie bei mietrechtlichen Verfahren vor dem Amtsgericht sind die Werte des Mietenspiegels maßgebend.

Beteiligte

Der Mietenspiegel 2024 wurde vom Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth neu erstellt. Die Datenauswertung wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen (Regensburg) durchgeführt. In bewährter Tradition wird der Nürnberger Mietenspiegel zusammen mit Haus & Grund Nürnberg 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.

Diese breite Beteiligung 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 27.07.2023) 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 Abs. 1 BGB an einen „qualifizierten Mietenspiegel“ gestellt werden.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen hat sich der Betrachtungszeitraum geändert, d.h. es waren Mieten, die in den letzten sechs (bisher vier) Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurden, für die Datenauswertung auszuwählen.

Die Erhebungen fanden in der Zeit vom 19.10.2023 bis 31.12.2023 statt. Von den 20 000 in der Stichprobe erfassten Wohnungen bzw. darin lebenden Haushalten waren 984 (4,9%) wegen Umzug, Wohnungsleerstand etc. objektiv nicht erreichbar. Bezogen auf die bereinigte Bruttostichprobe von 19 016 Wohnungen betrug der Rücklauf 8 997, d.h. die Rücklaufquote betrug 47,3%.

Von den 8 997 Wohnungen waren 5 396 Mietwohnungen, darunter 4 883 freifinanzierte Mietwohnungen, die sich in 4 570 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 313 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufteilten. Diese Wohnungen gingen in die weiteren Mietberechnungen unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien (insbesondere Neuvereinbarung der Miete nicht länger als 6 Jahre) ein.

3 280 Datensätze erfüllten alle Auswahlkriterien für die Mietspiegelerstellung und waren Grundlage der Berechnung. Davon war in 1 841 Fällen die Miete innerhalb des 6-Jahres-Zeitraums neu vereinbart worden, bei 1 439 Wohnungen war die Miete erhöht worden.

Ergänzend zur Befragung der Mieterhaushalte wurden bei den 13 053 Adressen der Bruttostichprobe Begehungen vor Ort durchgeführt und zusätzliche Merkmale zum Gebäude und zur Wohnlage erhoben.

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

Entwicklung der Mieten in Nürnberg

Die Gesamtergebnisse sind im beigefügten "Nürnberger Mietenspiegel 2024" 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 2024 beträgt 9,65 Euro/m². Dieser Wert betrug im letzten Mietenspiegel 2022 9,18 Euro/m². Die Mieten stiegen somit im Vergleich 2024 zu 2022 in 2 Jahren um durchschnittlich 5,1% bzw. um 2,6% jährlich. Alle Werte sind Nettokaltmieten, also ohne Neben- und Heizkosten.

Verglichen mit der allgemeinen Preisentwicklung war die Preissteigerungsrate bei den Wohnungsmieten in Nürnberg über viele Jahren bis 2020 deutlich höher ausgefallen als der Index der Verbraucherpreise für die Lebenshaltungskosten in Bayern. Wegen der stark angestiegenen Lebenshaltungskosten in den letzten Jahren verlaufen die Kurven der Mietpreise und der Verbraucherpreise seit 2020 annähernd parallel (vgl. Abb.2).

Im Zeitraum von 2022 bis 2024 sind, wie bereits in den vorangegangenen 10 Jahren, 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 2017 neu gebauten Wohnungen.

Die höchsten Mieten bis 24,60 EUR/m² sind bei kleinen, gut ausgestatteten, ab 2017 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 12,65 EUR/m² Miete zu zahlen.

Weit überdurchschnittlich hohe Mietsteigerungen von ca. 9 % sind bei großen Wohnungen mit 90 m² bis 110 m² festzustellen. Bei kleinen Wohnungen mit 30 m² bis 40 m² fallen die durchschnittlichen Mietpreissteigerungen, ausgehend von einem deutlich höheren Mietniveau, mit ca. 3 % bis 3,5 % 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. 8,90 EUR/m² insgesamt relativ günstig. Einfach ausgestattete, vor 1977 gebaute Wohnungen ab 40 m² sind noch für ca. 7,60 EUR/m² bis 8,10 EUR/m² vermietet.

Finanzierung und Bezug des Mietenspiegels 2024

An den Kosten der Neuerstellung des Mietenspiegels beteiligen sich die wbg Nürnberg Gruppe mit 15.000 EUR, die Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V. mit 10.000 EUR, Haus & Grund Nürnberg e.V. mit 5.000 EUR, der Deutsche Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. mit 1.500 EUR und der Verein "Mieter helfen Mietern" Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V. mit 1.500 EUR.

Der Mietenspiegel hat eine Auflage von 13.000 Stück. Er ist ebenso wie der Methodenbericht ab 01.08.2024 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.