

Neumarkter Mietenspiegel 2022



für freifinanzierte Wohnungen

NEUMARKT i.d.OPf. 

www.neumarkt.de

STARKE STADT



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit Jahren sind die Themen Wohnen und Mietpreise in aller Munde. Auch bei uns in Neumarkt bemerken wir, dass die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist, während das Angebot eher gering ist. Als Stadt beobachten wir die zwei Seiten dieser Entwicklung. Zum einen freuen wir uns, dass die Zahl der Einwohner in Neumarkt stetig wächst und viele nach Neumarkt ziehen wollen. Auf der anderen Seite bedeutet es aber, dass Wohnungspreise und Miethöhen zum Teil massiv anziehen.

Als Stadt versuchen wir mit unserem Instrumentarium zu reagieren. So schaffen wir immer wieder preisgünstigen Wohnraum selber und wir weisen Gebiete für den privaten Wohnungsbau aus. All dies hat zum Ziel, die Preise möglichst nicht steigen zu lassen, vielleicht sogar sie wieder etwas zu dämpfen.

Für die Rechtssicherheit im Umgang zwischen Vermietern und Mietern ist es darüber hinaus wichtig, eine Basis zu haben, anhand der man Mietpreise einordnen kann. Wir haben daher schon vor vielen Jahren begonnen, einen Mietenspiegel aufzulegen. Die Daten erhebt für uns das EMA-Institut und es wirken daran zahlreiche Akteure des Wohnungsmarktes mit. Ich danke den Mitgliedern des begleitenden Arbeitskreises einschließlich der Mitarbeiter der Stadtverwaltung und des EMA-Instituts für die geleistete Arbeit. Auch den Bürgerinnen und Bürgern danke ich, die uns bereitwillig Auskunft zu ihren Immobilien gegeben haben.

Die Ausgabe 2022 des qualifizierten Mietspiegels wurde anhand des Preisindex auf der vorhandenen Datenbasis fortgeschrieben und wird nun in gewohnter Weise veröffentlicht. Sie können direkt die Online-Version unter www.neumarkt.de nutzen und dort Ihre Daten eingeben, um so entsprechende Mietpreisangaben für Ihre Wohnung zu erhalten.

Sie können sich aber auch eine Textversion als Pdf herunterladen bzw. ausdrucken. Sollten Sie ein bereits gedrucktes Exemplar wünschen, können Sie sich selbstverständlich an das Liegenschaftsamt der Stadt wenden, wo Sie nach vorheriger Anmeldung ein Exemplar abholen können.

Ich wünsche Mietern und Vermietern stets ein gutes Auskommen miteinander und hoffe, dass dieser Mietspiegel dafür eine gute Voraussetzung darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Thomas Thumann
Oberbürgermeister

I. Erläuterungen zum Mietenspiegel 2020 und zur Fortschreibung 2022

Die Stadt Neumarkt hat zusammen und gleichzeitig mit der Stadt Altdorf b. Nürnberg auf Basis einer repräsentativen Mieterumfrage einen neuen Mietenspiegel erstellt. Der Mietenspiegel 2020 basiert auf 832 Datensätzen, die im Februar/März 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten per schriftlicher Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietenspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten beratend mitgewirkt:

1. Haus & Grund Neumarkt e.V.
2. Haus & Grund Nürnberg e.V.
3. DMB Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umg. e.V.
4. Mieterhilfe e.V. für Nürnberg und Umg.
5. Bauhilfe Nürnberger Land
6. Amtsgericht Neumarkt und Hersbruck
7. Immobiliensachverständige

Mit der Konzeption des Mietenspiegels, der repräsentativen Datenerhebung und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut beauftragt. Das dem Mietenspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht detaillierte und mathematisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Neumarkt.

Der Mietenspiegel wurde 2022 per Anwendung des deutschen Verbraucherpreisindex an die aktuelle Marktentwicklung angepasst. Der Mietenspiegel 2020 sowie seine Fortschreibung 2022 wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietenspiegel ist gemäß Beschluss des Stadtrates als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab August 2022.

Funktion des Mietenspiegels

Der Neumarkter Mietenspiegel ist gemäß §§ 558c ff. BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietenspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Er stellt keine Preisfestsetzung dar. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Auseinandersetzungen über Mietpreise versachlicht und Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden.

Dieser Mietenspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser (Einfamilien-, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) auf dem freien Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 und 150 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietenspiegels:

- Preisgebundene Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind (sozialer Wohnungsbau);
- Wohnraum, der gewerblich oder geschäftlich genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Einzelzimmer oder Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietenspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal 3 Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnung);
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

Mietpreisangaben im Mietenspiegel

Bei den Mietpreisangaben im Mietenspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten. Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietenspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

II. Anwendung des Mietenspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietenspiegel in 3 Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage sowie Modernisierungsmaßnahmen werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Schritt 1: Ermittlung des Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baualter

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietenspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige **Baualtersklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden in der Tabelle 2 erfasst.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

| Wohnfläche *) | Baujahr | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | vor 1949 | 1949 - 1958 | 1959 - 1969 | 1970 - 1977 | 1978 - 1984 | 1985 - 1994 | 1995 - 2002 | 2003 - 2009 | 2010 - 2017 | ab 2018 |
| m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² | Euro/m ² |
| 30 - < 40 | 7,46 | 7,46 | 7,67 | 7,99 | 8,20 | 8,63 | 9,16 | 9,59 | 10,23 | 10,65 |
| 40 - < 45 | 7,03 | 7,14 | 7,24 | 7,56 | 7,78 | 8,20 | 8,63 | 9,06 | 9,69 | 10,01 |
| 45 - < 50 | 6,82 | 6,92 | 7,14 | 7,35 | 7,56 | 7,99 | 8,52 | 8,84 | 9,48 | 9,80 |
| 50 - < 60 | 6,71 | 6,82 | 6,92 | 7,24 | 7,46 | 7,78 | 8,31 | 8,63 | 9,16 | 9,59 |
| 60 - < 70 | 6,61 | 6,61 | 6,82 | 7,03 | 7,35 | 7,67 | 8,10 | 8,52 | 9,06 | 9,38 |
| 70 - < 80 | 6,50 | 6,61 | 6,71 | 7,03 | 7,24 | 7,56 | 8,10 | 8,42 | 8,95 | 9,27 |
| 80 - < 110 | 6,50 | 6,50 | 6,71 | 6,92 | 7,14 | 7,56 | 7,99 | 8,42 | 8,84 | 9,27 |
| 110 - < 150 | 6,29 | 6,39 | 6,50 | 6,82 | 7,03 | 7,35 | 7,78 | 8,20 | 8,74 | 9,06 |

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Neumarkt zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 7,78 Euro/m².

Schritt 2: Zu-/Abschläge je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit, Wohnlage und Modernisierungsgrad

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist prozentuale Zu-/Abschläge für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietspreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind auch nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden -, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Tabelle 2, Teil 1: prozentuale Zuschläge für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis positiv beeinflussen

| Wohnwerterhöhende Merkmale nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums | Zuschlag in % | Übertrag |
|---|---------------|----------|
| Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, Mindestausstattung sind 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kucheneinbauschränke | 5 % | |
| durch Mieter ausschließlich selbst nutzbarer, umzäunter Garten vorhanden | 3 % | |
| Aufzug in Gebäuden bis einschließlich 4. Obergeschoss vorhanden | 3 % | |
| hochwertige Sanitärausstattung: zusätzlich zur Standardausstattung (insb. Boden/Wand im Nassbereich ganz gefliest, Lüftungsmöglichkeit (Fenster, Ventilator, Lüftungsanlage), Badewanne und separate Einzelduschkabine) muss eine Fußbodenheizung vorhanden sein | 3 % | |
| mindestens ein weiteres Badezimmer vorhanden | 3 % | |
| Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden | 3 % | |
| Wohnlage mit Vorteilen: mindestens 2 der folgenden 4 Merkmale treffen zu: <ul style="list-style-type: none"> • der durchschnittliche Lärmpegel bei offenem Fenster ist sehr niedrig (kein Verkehrsaufkommen, Industrielärm, Fluglärm) • die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof beträgt maximal 500 m • Einkaufsmöglichkeiten für den speziellen Bedarf (Einkaufszentren, Innenstadt) sind maximal 500 m entfernt • die fußläufige Entfernung zu einer Grünanlage oder einem Park (mindestens Fußballplatzgröße) beträgt maximal 200 m | 3 % | |
| Summe der Zuschläge = | | |

Tabelle 2, Teil 2: prozentuale Abschläge für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis negativ beeinflussen

| Wohnwerterniedrigende Merkmale nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums | Abschlag in % | Übertrag |
|---|---------------|----------|
| Einzelöfen (Gas, Öl, Holz/Kohle) als Grundheizungsausstattung | 13 % | |
| Wohnung verfügt weder über Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse | 5 % | |
| Erstinstallationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend frei sichtbar über Putz verlegt | 5 % | |
| lediglich Rohboden/Estrich vom Vermieter gestellt oder überwiegend in den letzten 15 Jahren nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden | 5 % | |
| überwiegend Einscheibenverglasung, Kasten-, aufklappbare Doppelfenster | 5 % | |
| Elektrospeicheröfen als Grundheizungsausstattung | 3 % | |
| schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer) | 3 % | |
| weder Rollläden noch Fensterläden an der überwiegenden Anzahl der Fenster | 3 % | |
| Wohnung liegt nicht in der Kernstadt (sonstiger Ortsteil) | 3 % | |
| die Entfernung zur nächsten Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel, mind. 100 m ² Verkaufsfläche) beträgt mehr als 1.000 m | 3 % | |
| Summe der Abschläge = | | |

Tabelle 2, Teil 3: prozentuale Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen¹⁾ (gilt nur für Baujahre vor 1995)

| Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen | Punktwert | Übertrag |
|--|-----------|---------------|
| Dämmung der Außenwand | 1 | |
| Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke | 1 | |
| Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme) | 1 | |
| Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung | 1 | |
| Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, Bade-/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) | 1 | |
| Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung | 1 | |
| Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insb. stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) | 1 | |
| Modernisierung des Treppenhauses samt Eingangstür | 1 | |
| zeitgemäße Erneuerung der Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsquerschnitts | 1 | |
| maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses | 1 | |
| Erneuerung der Außenanlagen | 1 | |
| sonstige nicht erwähnte Modernisierungsmaßnahmen | 1 | |
| Summe der Punktwerte = | | |
| Aus der Summe der Punktwerte ist der Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen zu ermitteln: | | Zuschlag in % |
| Vollsanierung eines Gebäudes mit Baujahr bis 1980 (Gebäude ist vergleichbar mit einem Neubau zum Zeitpunkt der Modernisierung) | | + 9 % |
| Teilmodernisierung Kategorie III (Summe der Punktwerte zwischen +7 und +9) | | + 6 % |
| Teilmodernisierung Kategorie II (Summe der Punktwerte zwischen +4 und +6) | | + 4 % |
| Teilmodernisierung Kategorie I (Summe der Punktwerte zwischen +1 und +3) | | + 2 % |

¹⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2005 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2005 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen zudem den ab 1996 geltenden strengen gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

In Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der Vergleichsmiete

| Beschreibung des Vorgangs | | | | | | Ergebnis | Zeile |
|--|--|------------|------------------------------|---|--|----------|-------|
| Tabelle 1: | Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr (Euro/m ²) | | | | | | A |
| Tabelle 2: | (Teil 1) Summe der Zuschläge | - | (Teil 2) Summe der Abschläge | + | (Teil 3) Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen | = | B |
| | | - | | + | | | |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | | Ergebnis A | | x | Ergebnis B | : 100 | = |
| | | | | x | | : 100 | |
| durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | | Ergebnis A | | ± | Ergebnis C | = | D |
| | | | | ± | | | |
| durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro) | | Ergebnis D | | x | Wohnfläche | = | E |
| | | | | x | | | |

- A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktschritte in Tabelle 2, Teil 1 bis 3 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Summe der Zuschläge (Teil 1) die Summe der Abschläge (Teil 2) ab und addieren Sie den gegebenenfalls vorhandenen Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen (Teil 3). Das Ergebnis B kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- C: Rechnen Sie Ergebnis B in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Zu-/Abschlagssumme (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlagsbetrag kann wiederum negativ sein.
- D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
- E: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Mietpreisspannen:

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile D und E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Aspekte und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird.

Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann zwar wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsgestaltungsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen, an aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht verwertbarer Mieter-/Vermieter- und Wohnwertmerkmale (z.B. Mietdauer, Nationalität, soziale Gesinnung des Vermieters) sowie an Wohnwertmerkmalen, die im Mietspiegel nicht enthalten sind und nicht analysiert wurden.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne liegt in Neumarkt bei +/-19 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete aus Tabelle 3. 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.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden und sind gemäß Bundesgerichtshof BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und neben den in den Tabellen 1 bis 2 enthaltenen Wohnwertmerkmalen auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale, die in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorhanden waren und im Mittel *keinen signifikanten Mietpreiseinfluss* hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Art des Gebäudes (MFH, EFH, DHH, RH)
- Art der Wohnung (Mansarde, Maisonette, Galerie, Apartment)
- besondere Badezimmerausstattungen: Doppelwaschbecken im Bad, Bidet,
- Art der Warmwasserversorgung
- Zentral-, Etagenheizung
- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne feste Heizungsversorgung
- Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen)
- unbeheizter Wintergarten
- 3-Scheiben-, Schall- und Wärmeschutzfenster, Verbundglasfenster
- Gegensprechanlage
- keine zeitgemäße Elektroinstallation
- Kabel-, Antennenanschluss
- Abstellraum in oder außerhalb der Wohnung
- Pkw-Stellplatz, Garage mit der Wohnung bereitgestellt
- Nutzungsart der näheren Umgebung

Die aufgelisteten Wohnwertmerkmale können im Rahmen der oben genannten Spannausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

Mietpreise für Garagen und Stellplätze:

Folgende Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze wurden im Rahmen der Mietspiegelerstellung rein informativ ermittelt:

- durchschnittliche Miete für eine Garage: 43,- €
- durchschnittliche Miete für einen Stellplatz: 27,- €

Anwendungsbeispiel für eine exemplarische Wohnung

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Konkrete Angaben | Tabellenwerte | |
|---|-------------------|--|--------------------------|----------|
| Tabelle 1 | Wohnfläche | 84 m ² | 6,71 Euro/m ² | |
| | Baujahr | 1964 | | |
| | | | Zuschlag | Abschlag |
| Tabelle 2 | Zuschlagsmerkmale | • Fußbodenheizung in der Wohnung | 3 | |
| | | • Wohnlage mit Vorteilen | 3 | |
| | | • selbst nutzbarer Garten vorhanden | 3 | |
| | Abschlagsmerkmale | • ein Durchgangszimmer • keine Fensterläden/Rollläden | | 3 3 |
| | Modernisierungen | • Dämmung Dach und Außenwand (2007) • Erneuerung aller Fußböden und Fenster (2013) • Erneuerung Sanitärbereich (2013) • Erneuerung der Heizung (2013) | 4 | |
| Summe der Zuschläge bzw. der Abschläge | | | 13 | 6 |

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| Beschreibung des Vorgangs | | | | | | Ergebnis | Zeile |
|--|--|---|------------------------------|---|--|----------|-------|
| Tabelle 1: | Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr (Euro/m ²) | | | | | 6,71 | A |
| Tabelle 2: | (Teil 1) Summe der Zuschläge | – | (Teil 2) Summe der Abschläge | + | (Teil 3) Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen | = | B |
| | 9 | – | 6 | + | 4 | 7 | |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² : | | | Ergebnis A | x | Ergebnis B | : 100 | = |
| | | | 6,71 | x | 7 | : 100 | 0,47 |
| durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²) | | | Ergebnis A | ± | Ergebnis C | = | D |
| | | | 6,71 | ± | 0,47 | 7,18 | |
| durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro) | | | Ergebnis D | x | Wohnfläche | = | E |
| | | | 7,18 | x | 84 | 603,12 | |

Auskunft und Beratungsstellen

- Stadt Neumarkt i.d.OPf., Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.,
Tel: 09181/255 107, info@neumarkt.de
- Haus- und Grundbesitzerverein Neumarkt e.V., Mühlstraße 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.,
Tel: 0151/58855113, info@haus-und-grundbesitzerverein-neumarkt.de
- Mieterhilfe e.V. Beratungsstelle Neumarkt, Klostersgasse 22, 92318 Neumarkt i.d.OPf.,
Tel: 09181/296253, verein@mieterhilfeverein.de
- DMB - Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg,
Tel: 0911/376518-0, info@mieterbund-nuernberg.de

Impressum

Herausgeber: Stadt Neumarkt i.d.OPf., Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf., Tel: 09181/255-0, info@neumarkt.de

Datenerhebung und Mietspiegelerstellung: EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Foto Titelseite: Reinhard Mederer

Copyright 2022 beim Herausgeber: Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietenspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.