

Neumarkter Mietenspiegel 2024



für freifinanzierte Wohnungen

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,



die Themen Wohnen und Mietpreise sind nach wie vor von großer Bedeutung für uns alle. In Neumarkt erleben wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, während das Angebot begrenzt bleibt. Wir freuen uns, dass Neumarkt als Wohnort so attraktiv ist und dass unsere Stadt stetig wächst. Diese Entwicklung bringt jedoch auch Herausforderungen mit sich, insbesondere in Bezug auf steigende Mietpreise und Wohnkosten.

Als Stadt Neumarkt setzen wir alles daran, auf diese Entwicklungen zu reagieren. Durch die kontinuierliche Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete wollen wir das Angebot erweitern und den Preisanstieg bremsen. Unsere Maßnahmen zielen darauf ab, den Wohnungsmarkt für alle Beteiligten fair und transparent zu gestalten.

Ein zentrales Instrument zur Schaffung von Transparenz und Rechtssicherheit für Vermieter und Mieter ist der Mietspiegel. Seit vielen Jahren erheben wir diesen Mietspiegel in Zusammenarbeit mit dem EMA-Institut und zahlreichen Akteuren des Wohnungsmarktes. Ich möchte allen Beteiligten, insbesondere den Mitgliedern des begleitenden Arbeitskreises, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung sowie den Bürgerinnen und Bürgern, die uns ihre Daten zur Verfügung gestellt haben, herzlich danken.

Die Ausgabe 2024 des qualifizierten Mietspiegels wurde auf der Grundlage einer umfangreichen Mieterbefragung in Neumarkt erstellt. Wie gewohnt können Sie den Mietspiegel online unter www.neumarkt.de einsehen und Ihre Daten eingeben, um Mietpreisangaben für Ihre Wohnung zu erhalten. Eine PDF-Version steht ebenfalls zum Herunterladen und Ausdrucken bereit. Sollten Sie ein gedrucktes Exemplar wünschen, können Sie dieses nach vorheriger Anmeldung beim Liegenschaftsamt der Stadt abholen.

Ich hoffe, dass der Mietspiegel 2024 dazu beiträgt, ein gutes und faires Miteinander von Mietern und Vermietern zu fördern. Möge er Ihnen eine wertvolle Orientierungshilfe bieten und dazu beitragen, dass sich alle in unserer schönen Stadt Neumarkt weiterhin wohlfühlen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'M. Ochsenkühn'.

Markus Ochsenkühn

Oberbürgermeister

1 Erläuterungen zum Mietenspiegel 2024

Die Stadt Neumarkt hat zusammen und gleichzeitig mit der Stadt Altdorf b. Nürnberg auf Basis einer repräsentativen Mieterumfrage einen neuen Mietenspiegel erstellt. Der Mietenspiegel 2024 basiert auf 1.022 Datensätzen, die im März/April 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten per schriftlicher Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietenspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten 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 2024 wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen erarbeitet.

Der Mietenspiegel wurde am 22. Juli 2024 von den Interessensvertretern der **Mieter**, dem Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. sowie der **Vermieter**, dem Grund- und Hausbesitzerverein in Nürnberg und Umgebung e.V. als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt und gilt ab August 2024.

2 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:

- Selbstgenutztes Eigentum
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, z.B. (Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind, z.B. (Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis)
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich oder nur zu vorübergehendem Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)

3 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, 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.

4 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 (Neumarkt)

Wohn- fläche	Baujahr											
	bis 1918	1919 -	1949 -	1959 -	1970 -	1978 -	1985 -	1995 -	2003 -	2010 -	2016 -	2021 -
		1948	1958	1969	1977	1984	1994	2002	2009	2015	2020	2024
	€/m ²											
30-<35	8,57	7,22	7,21	7,58	8,14	8,74	9,58	10,65	11,70	12,71	13,65	14,47
35-<40	8,22	7,06	7,05	7,37	7,85	8,37	9,09	10,02	10,93	11,81	12,62	13,33
40-<45	7,98	6,95	6,94	7,22	7,65	8,11	8,75	9,57	10,36	11,13	11,85	12,47
45-<50	7,80	6,89	6,88	7,13	7,51	7,92	8,49	9,22	9,93	10,62	11,26	11,82
50-<55	7,68	6,85	6,84	7,07	7,41	7,78	8,30	8,96	9,60	10,23	10,80	11,31
55-<60	7,58	6,83	6,82	7,03	7,35	7,68	8,15	8,76	9,34	9,91	10,44	10,90
60-<65	7,52	6,82	6,82	7,01	7,30	7,61	8,04	8,60	9,14	9,66	10,14	10,57
65-<70	7,47	6,83	6,83	7,00	7,27	7,56	7,96	8,47	8,97	9,45	9,90	10,29
70-<75	7,44	6,84	6,84	7,00	7,25	7,52	7,89	8,37	8,83	9,29	9,70	10,07
75-<80	7,42	6,86	6,86	7,01	7,25	7,49	7,84	8,29	8,72	9,15	9,53	9,88
80-<85	7,41	6,89	6,88	7,03	7,24	7,48	7,80	8,22	8,63	9,03	9,39	9,71
85-<90	7,41	6,91	6,91	7,04	7,25	7,47	7,78	8,17	8,56	8,93	9,28	9,58

Wohn- fläche	Baujahr											
	bis 1918	1919 -	1949 -	1959 -	1970 -	1978 -	1985 -	1995 -	2003 -	2010 -	2016 -	2021 -
		1948	1958	1969	1977	1984	1994	2002	2009	2015	2020	2024
	€/m ²											
90-<95	7,41	6,94	6,93	7,06	7,26	7,47	7,76	8,13	8,49	8,85	9,17	9,46
95-<100	7,41	6,97	6,96	7,08	7,27	7,47	7,74	8,10	8,44	8,78	9,09	9,36
100-<105	7,42	6,99	6,99	7,11	7,28	7,47	7,73	8,07	8,40	8,72	9,01	9,27
105-<110	7,42	7,02	7,02	7,13	7,30	7,47	7,73	8,05	8,36	8,66	8,94	9,19
110-<115	7,43	7,05	7,05	7,15	7,31	7,48	7,72	8,03	8,33	8,62	8,89	9,12
115-<120	7,44	7,08	7,07	7,17	7,33	7,49	7,72	8,01	8,30	8,58	8,83	9,06
120-<125	7,45	7,10	7,10	7,19	7,34	7,50	7,72	8,00	8,27	8,54	8,79	9,00
125-<130	7,46	7,12	7,12	7,21	7,36	7,51	7,72	7,99	8,25	8,51	8,74	8,95
130-<135	7,47	7,15	7,14	7,23	7,37	7,51	7,72	7,98	8,23	8,48	8,71	8,90
135-<140	7,48	7,17	7,16	7,25	7,38	7,52	7,72	7,97	8,21	8,45	8,67	8,86
140-<145	7,49	7,19	7,18	7,27	7,39	7,53	7,72	7,96	8,19	8,42	8,63	8,82
145-150	7,49	7,20	7,19	7,28	7,40	7,53	7,72	7,95	8,18	8,41	8,62	8,80

*) 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: 8,18 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 mietpreisbeeinflussend 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 2.1: 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 3 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschränk und ausreichend Kucheneinbauschränke	6	
überwiegend Parkett-, Dielenholz- oder Vinylboden verbaut	3	
durch Mieter ausschließlich selbst nutzbarer, umzäunter Garten vorhanden	2	
Aufzug in Gebäuden bis einschließlich 4. Obergeschoss vorhanden	2	
Wohnungstyp: Penthouse	2	
Wohnungstyp: Galerie (balkonartiger Vorbau in 2. Etage) oder Maisonette (Wohnung erstreckt sich über 2 Etagen, mit interner Treppe)	2	

Sanitärausstattung: Die Punktesumme der Ausstattungskriterien aus nachfolgender Tabelle „ Merkmale der Sanitärausstattung “ beträgt 4 oder mehr.		2	
Merkmale der Sanitärausstattung	Punkt		
separater WC-Raum vorhanden	+1		
Badewanne (nur Badewanne und keine separate Dusche)	-1		
separate Einzeldusche	+1		
bodengleiche Dusche	+1		
Fußbodenheizung im Badezimmer	+1		
Fußboden nicht ganz gefliest	-1		
WC im Badezimmer (gilt nur, wenn genau ein Badezimmer vorhanden ist)	-1		
kein Fenster im Bad	-1		
Ventilator/Belüftungsanlage	+1		
Fenster im Bad	+1		
keine Fliesen im Nassbereich	-1		
zweites Waschbecken	+1		
Bidet	+1		
Punktesumme der Sanitärausstattung 4 oder mehr:			
Zentralheizung wird betrieben mittels Pellets oder Wärmepumpe		2	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer, siehe Sanitärausstattung)		2	
zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, hochwertiger Schwedenofen)		2	
Terrasse mit mind. 20 m ² Grundfläche		2	
Breitbandanschluss (mind. 20 Mb/sek) vorhanden		2	
positive Lagekriterien			
Zentrale Lage der Wohnung, Innenstadtlage: geschlossene Bebauung, kaum Freiflächen im Umkreis von 100 m		2	
nächste Bushaltestelle (mit mindestens stündlicher Taktung, Kernfahrzeiten 7 – 19 Uhr) fußläufig max. 1.000 m entfernt		2	
Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, (Fein)Staub) sehr niedrig		2	
Entfernung zum Rathaus in Neumarkt maximal 750 m Luftlinie entfernt		4	
Summe der Zuschläge =			

Tabelle 2.2: prozentuale Abschläge für Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis negativ beeinflussen

Wohnwerterniedrigende Merkmale nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Wohnraums	Abschlag in %	Übertrag
Wohnungstyp: Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische)	-2	
Wohnungstyp: Mansarde (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben teils schräge Wände)	-2	
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad, WC ist ohne fest installierte Heizungsversorgung	-2	
lediglich Rohboden/Estrich vom Vermieter gestellt oder überwiegend seit 2005 nicht modernisierte PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden vorhanden	-6	
Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom)	-2	
negative Lagemerkmale		
Lage und Richtung der Haupträume entlang einer Hauptverkehrsstraße	-2	
schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)	-2	
Summe der Abschläge =		

Tabelle 2.3: prozentuale Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen¹⁾ (gilt nur für Baujahre vor 1995)

Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen	Punkt-wert	Übertrag
Vollsanierung Wohnung bzw. Gebäude: durchgeführt seit 2005, bei Baujahren vor 1995	+8	
Teilsanierung Wohnung bzw. Gebäude: durchgeführt seit 2005, bei Baujahren vor 1995. Es müssen mindestens 3 der nachfolgend aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sein. • Dämmung der Außenwand • Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke • Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme) • Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung • Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, Bade-/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) • Erneuerung aller Fußböden in der Wohnung • Schaffung einer barrierefreien Ausstattung (insb. stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) • Modernisierung des Treppenhauses samt Eingangstür • zeitgemäße Erneuerung der Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsquerschnitts • maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses • Erneuerung der Außenanlagen • sonstige nicht erwähnte Modernisierungsmaßnahmen	+4	

¹⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 2005 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung 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	C
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)			Ergebnis A		±	Ergebnis C	=
					±		D
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro)			Ergebnis D		x	Wohnfläche	=
					x		E

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-/Abschlags-summe (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu-/Abschlags-betrag 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.

4.1 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 Mietenspiegel 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 Mietenspiegel 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 Mietenspiegel 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 Neu- markt bei +/- 17 Prozent 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 Mietenspiegel 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 Mietenspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietenspiegelerstellung 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 Einfluss auf die Nettokaltmiete** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Tabelle 4: Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

• Art des Gebäudes (MFH, EFH, DHH, RH)	• schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mind. ein Raum, der nur über einen anderen Raum erreichbar ist)
• unbeheizter Wintergarten	• weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss (vom Vermieter gestellt)
• 3-Scheiben-Wärme-/Schallschutzfenster, 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard)	• keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum, PC-Absturz durch Stromschwankungen)
• elektrisch bedienbare Roll-/Fensterläden	• keine zeitgemäße Elektroinstallation
• Gegensprechanlage mit Türöffner	• Kabel-, Antennenanschluss
• Balkon/Loggia	• Abstellraum in oder außerhalb der Wohnung
• gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Hausparteien	• Pkw-Stellplatz, Garage mit der Wohnung bereitgestellt
• Erstinstallationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend frei sichtbar über Putz	• Nutzungsart der näheren Umgebung
• eigener Kellerraum, eigener Speicheranteil, Abstellraum außerhalb Wohnung	• offener (Tief-)Garagenparkplatz
• eigener Speicheranteil	• Carport/reservierter Parkplatz
• absperrbare Garage/Tiefgarage	• Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Hobbyraum, Sauna)
• Wohnung liegt in Richtung: Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen); Anliegerstraße, Tempo-30-Straße (niedriges Verkehrsaufkommen); Garten/Grünanlage/Park (kein oder kaum Verkehr)	• offene Bebauung im Umkreis von 100 m (insb. Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser)

• überhaupt keine Durchgrünung der Umgebung • punktuelle Durchgrünung (z.B. Grünstreifen, Vorgärten) • regelmäßige Begrünung (z.B. Gärten, Straßenbegrünung) • hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)	• größere Wald-, Wiesen-, Parkflächen mit Spaziergehmöglichkeit befinden sich fußläufig im Umkreis von 200 m (mind. Fußballplatzgröße)
• fußläufige Erreichbarkeit nächster Bahnhof	• Lärmpegel bei offenem Fenster (z.B. Verkehr-, Bahn-, Flug-, Industrielärm usw.) • Belästigungsgrad durch Gastronomie u.ä.

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

4.2 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: 48,- €
- durchschnittliche Miete für einen Stellplatz: 32,- €

4.3 Anwendungsbeispiel für eine exemplarische Wohnung

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,03 Euro/m ²	
	Baujahr	1964		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Zuschlagsmerkmale	• Einbauküche mit Spülbecken, Herd/Backofen, Kühlschrank, Gefriertruhe, Seitenschrank, Ober- und Unterschrank, Mikrowelle vom Vermieter gestellt	6	
		• Innenstadtlage	2	
		• Galeriewohnung	2	
	Abschlagsmerkmale	• Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom)		-2
		• Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung		-2
	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			14	4

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis	Zeile
Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr (Euro/m ²)					7,03	A
Tabelle 2:	(2.1) Summe der Zuschläge	–	(2.2) Summe der Abschläge	+	(2.3) Zuschlag für Modernisierungsmaßnahmen	=	B
	10	–	4	+	4	+10	
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :			Ergebnis A	x	Ergebnis B	: 100	C
			7,03	x	10	: 100	
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :			Ergebnis A	±	Ergebnis C	=	D
			7,03	±	0,70	7,73	
durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro)			Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	E
			7,73	x	84	649,32	

5 Auskunft und Beratungsstellen

- Stadt Neumarkt i.d.OPf., Rathausplatz 1, 92318 Neumarkt i.d.OPf.,
Tel: 09181/255 105, 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

6 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, Im Gewerbepark C25, 93059 Regensburg

Foto Titelseite: Stephan Dierlamm

Copyright 2024 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.