

Mietenspiegel der Stadt Lauf a.d.Pegnitz

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Herausgegeben von der Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Stand 18.04.2013

Mit freundlicher Genehmigung der Stadt Lauf an der Pegnitz, zur Veröffentlichung, auch auf www.hug-lauf.de, durch

Vorwort

Liebe Lauferinnen und Laufer,

der Immobilienmarkt ist in Bewegung: Immer mehr Menschen ziehen in die Pegnitzstadt; die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt stetig.

Der Stadt Lauf ist es deshalb – auch im Hinblick auf die soziale Stadtentwicklung – ein großes Anliegen, dass für alle Bürgerinnen und Bürger ein entsprechendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung steht.

Nachdem im Rathaus zahlreiche Anfragen eingegangen waren, haben wir uns im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit dazu entschlossen, gemeinsam mit dem Markt Feucht und dem unabhängigen EMA-Institut für empirische Marktanalysen eine Orientierungshilfe für die Einordnung der Mietobjekte im Stadtgebiet zu veröffentlichen.

In Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung und dem Haus- und Grundbesitzerverein, die sich im Rahmen einer Kooperation finanziell an dem aufwändigen Projekt beteiligt haben, wurde auf Basis einer repräsentativen Umfrage in ausgewählten Haushalten ein qualifizierter Mietenspiegel erstellt, der verlässliche Informationen über das lokale Mietpreisniveau liefert und damit für eine größere Transparenz des Wohnungsmarkts sorgt. So haben Vermieter und Mieter nun eine vernünftige und nachvollziehbare Grundlage zur Kalkulierung beziehungsweise Bewertung des Mietpreises für ihre Immobilie.

Mein besonderer Dank gilt allen, die uns durch ihre freiwilligen Angaben bei der Erstellung des Mietenspiegels unterstützt haben, der sich, wie ich hoffe, als wertvolle Hilfe bei der Gestaltung der Mietverhältnisse in Lauf etablieren wird.



Benedikt Bisping
Erster Bürgermeister

Der Mietspiegel steht Ihnen natürlich auch in elektronischer Form unter www.lauf.de zur Verfügung.

I. Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die Stadt Lauf hat zusammen mit dem Markt Feucht und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf Basis einer repräsentativen Mieterumfrage einen neuen Mietenspiegel erstellt. Er basiert auf knapp 800 Datensätzen, die im Herbst 2012 bei zufällig ausgewählten mietenspiegelrelevanten Haushalten per Vor-Ort-Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietenspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt, u.a. mit Vertretern von Mieter und Vermieter:

1. Haus & Grund Lauf und Umgebung e.V.
2. Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
3. Markt Feucht

4. Stadt Lauf a.d.Pegnitz.
5. Amtsgericht Hersbruck

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 statistisch abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt in Lauf und Feucht.

Der Mietenspiegel wurde im Mai 2013 als qualifizierter Mietenspiegel anerkannt und tritt anschließend mit einer Gültigkeit von 2 Jahren in Kraft.

Funktion des Mietenspiegels

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

Der Mietenspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen und ist keine Preisfestsetzung. 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 auf dem freien Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 und 140 m². Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietenspiegels:

- Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind (sozialer Wohnungsbau);
- Wohnraum, der überwiegend zu Geschäftszwecken genutzt wird;
- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimen oder in sonstigen Heimen, oder Wohnungen bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- Einzelzimmer als Teil einer kompletten Wohnung;

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

- verbilligt überlassener Wohnraum (z.B. Dienst- oder Werkwohnungen);
- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und Einbauschränke);
- Wohnraum, der nur vorübergehend vermietet ist (z.B. Ferienwohnung).

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-,

Schönheitsreparaturen- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung.

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 Art, der Ausstattung,

der Beschaffenheit der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu-/Abschläge (Tabelle 2) auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 berücksichtigt.

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 **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Ge-

bäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung) oder durch Generalsanierung des Gebäudes Wohnraum vergleichbar einem Neubau geschaffen wurde, ist für diesen Wohnraum die Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Sonstige bauliche Modernisierungsmaßnahmen werden entweder über Zuschläge oder wegfallende Abschläge in der Tabelle 2 erfasst.

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

Wohnfläche *)	Baujahr							
	vor 1919	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	2005 - 2012
m ²	Euro/m ²							
25-27	7,02	7,07	7,32	7,52	7,86	8,15	8,49	8,79
28-30	6,64	6,69	6,93	7,12	7,44	7,71	8,03	8,32
31-33	6,35	6,40	6,63	6,81	7,12	7,38	7,69	7,96
34-36	6,14	6,18	6,40	6,58	6,87	7,13	7,42	7,69
37-39	5,97	6,02	6,23	6,40	6,69	6,94	7,22	7,48
40-44	5,81	5,85	6,06	6,23	6,51	6,75	7,03	7,28
45-49	5,67	5,72	5,92	6,08	6,36	6,59	6,86	7,11
50-59	5,56	5,61	5,81	5,97	6,23	6,46	6,73	6,97
60-74	5,51	5,55	5,75	5,91	6,18	6,41	6,67	6,91
75-89	5,54	5,58	5,78	5,94	6,20	6,43	6,70	6,94
90-119	5,58	5,62	5,82	5,98	6,24	6,48	6,74	6,98
120-140	5,48	5,52	5,72	5,88	6,14	6,37	6,63	6,87

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

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Lauf a.d.Pegnitz zum Zeitpunkt März 2013: 6,09 Euro/m².

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

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 Zu-/Abschläge für das Vorhandensein besonderer, nicht standardmäßiger 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 Werte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Tabelle 2: prozentuale Zu-/Abschläge auf die Basis-Nettomiete für besondere Wohnwertmerkmale

Art, Ausstattung, und Beschaffenheit des Wohnraums / des Gebäudes	Zu-/Abschlag (in %)	Übertrag
freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte	+8	
hochwertige Sanitärausstattung: zusätzlich zur Standardausstattung (mind. Boden/Wand im Nassbereich gefliest, Lüftungsmöglichkeit wie Fenster, Belüftungsanlage) muss mindestens vorhanden sein: Fußbodenheizung und zweites Waschbecken	+8	
Aufzug in Gebäuden mit maximal 4 Geschossen (ohne EG)	+4	
durch Mieter ausschließlich selbst nutzbarer Garten in Mehrfamilienhaus vorhanden	+4	
Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. 2 Einbauelektrogeräte, Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke)	+4	
Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach (nicht Photovoltaik!)	+4	
Kleinwohnung bis 50 m ² mit Kochnische (z.B. Appartement-Wohnung)	+4	
Mansarden-Wohnung (im Dachgeschoss mit teils schrägen Wänden) in Mehrfamilienhaus (gilt nicht für Maisonette-Wohnungen)	-4	
weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	-4	
alte Installation (z.B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) freiliegend sichtbar über Putz	-4	
Einzelöfen als Grundheizungsausstattung, betrieben mit Gas/Öl oder Holz	-4	
Elektrospeichereinzelöfen als Grundheizungsausstattung	-8	
mindestens ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung (an die Wand geschraubtes Heißluftgebläse ist nicht ausreichend!), gilt auch bei Einzelöfen als Grundheizungsausstattung	-8	
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain	-8	
Fußboden im Bad nicht gefliest	-8	
überwiegend PVC/Linoleum-Böden vorhanden, die seit 2002 nicht erneuert wurden	-8	
überwiegend Einscheibenverglasung vorhanden	-12	
Wohnlage		
Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) bis 300 m fußläufig erreichbar	+3	
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Einkaufszentren, Innenstadt) bis 300 m fußläufig erreichbar	+3	
Lage in Stadtmitte mit geschlossener bzw. sehr dichter Bebauung und Bahnhofsnähe (Bahnhof in max. 600 m fußläufig erreichbar)	+3	
ruhiges Wohngebiet mit aufgelockerter Bauweise und guter Verkehrsanbindung (Anliegerstraße mit niedrigem Verkehrsaufkommen, Grünflächen, Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln maximal 300 m entfernt)	+3	
nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 600 m fußläufig entfernt	-3	
Hauptwohnräume sind schattseitig (nach Norden) ausgerichtet	-3	
durchschnittlicher Lärmpegel bei offenem Fenster hinsichtlich Straßen-, Bahn-, Flug- und Industrielärm sehr hoch (insb. Hauptverkehrsstraßen, ca. 1/6 der Wohnlagen in der Stadt haben dieses hohe Lärmniveau)	-3	
Wohnung liegt in überwiegend gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbegebiet)	-5	
Summe der Zu-/Abschläge =		

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

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

- A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
- B: Ermitteln Sie die Summe aller prozentualen Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese ebenfalls in Tabelle 3. Diese Summe entspricht der Höhe der prozentualen Zu-/Abschläge auf die Basis-Nettomiete in Tabelle 1.
- C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (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 Abschlagbetrags 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 E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird.

Die Auswertung zeigt allerdings, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Dies liegt zum einem an der Vertragsgestaltungsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen Unterschieden der Wohnwertmerkmale sowie nicht erfassten Wohnwertkriterien, die den

Mietpreis ebenfalls mit bestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt dann als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Lauf im Schnitt auf ± 17 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3. Größere Abweichungen von der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen der Spannen sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel aufgeführter Wohnwertmerkmale zu begründen.

Anwendungsbeispiel für eine exemplarische Wohnung

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte		
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	5,94 Euro/m ²		
	Baujahr	1969			
Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> • Mansarden-Wohnung in Vierfamilienhaus • großzügige Einbauküche vorhanden • selbst nutzbarer Garten vorhanden • alte, 1986 eingebaute PVC-Böden in der Wohnung 		Zuschlag in %	Abschlag in %	
			+4		-4
			+4		
					-8
Summe der Zu- und Abschläge			-4		

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettomiete aus Wohnfläche und Baujahr			5,94
B	aus Tabelle 2:	Summe der Zuschläge und der Abschläge			-4 %
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	=
		5,94	x -4	: 100	-0,24
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² : (Euro/m ²)	Ergebnis A	± Ergebnis C		=
		5,94	-0,24		5,70
E	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche		=
		5,70	x 84		478,80

Auskunft und Beratungsstellen

- Stadtverwaltung Lauf a.d.Pegnitz, Fachbereich 4, Urlasstraße 22, 91207 Lauf a.d.Pegnitz
Tel.: 09123/184162
- Haus- und Grund Lauf und Umgebung e.V., Simonshofer Straße 18, 91207 Lauf a.d.Pegnitz
Tel.: 09123/9 98 97 80
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg
Tel.: 0911/22 0 29

Impressum

Herausgeber: Stadt Lauf a.d.Pegnitz

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

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