

# HERSBRUCKER MIETENSPIEGEL

für Altbauwohnungen  
und  
freifinanzierte Neubauwohnungen

Stand 1. 12. 2001

erstellt in Zusammenarbeit von

Stadt Hersbruck  
- Bauverwaltung -

Haus- und Grundbesitzerverein  
Hersbruck e.V.

MIETERVEREIN NÜRNBERG  
UND UMGEBUNG e.V.  
- Deutscher Mieterbund -

Beachten Sie bitte die Erläuterungen auf der letzten Seite.

# Hersbrucker Mietenspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Netto-Vergleichsmieten in DM/qm bzw. €/ m<sup>2</sup> im Mehrfamilienhaus  
Stand 1. 12. 2001

Größe der Wohnung	unter 45 qm		45 - 75 qm		über 75 qm	
Baujahr und Wohnungsqualität	alle Werte nur für Wohnungen <u>mit Zentralheizung, Bad/Dusche und WC</u>					
	DM	€	DM	€	DM	€
<b>vor 1919</b>						
einfach	5.00 - 6.90	2.56-3.53	5.20 - 6.90	2.66-3.53	5.90 - 6.50	3.02-3.32
normal	<b>6.90 - 8.75</b>	<b>3.53-4.47</b>	<b>6.90 - 8.80</b>	<b>3.53-4.50</b>	<b>6.50 - 7.90</b>	<b>3.32-4.04</b>
gut	8.75 - 9.50	4.47-4.86	8.80 - 10.80	4.50-5.52	7.90 - 9.40	4.04-4.81
<b>1919 – 1948</b>						
einfach	5.20 - 7.25	2.66-3.71	5.10 - 6.80	2.61-3.48	4.90 - 5.90	2.51-3.02
normal	<b>7.25 - 8.90</b>	<b>3.71-4.55</b>	<b>6.80 - 8.30</b>	<b>3.48-4.24</b>	<b>5.90 - 7.20</b>	<b>3.02-3.68</b>
gut	8.90 - 9.90	4.55-5.06	8.30 - 9.80	4.24-5.01	7.20 - 8.90	3.68-4.55
<b>1949 - 1959</b>						
einfach	6.30 - 7.70	3.22-3.94	5.80 - 7.40	2.97-3.78	6.00 - 7.10	3.07-3.63
normal	<b>7.90 - 9.00</b>	<b>3.94-4.60</b>	<b>7.40 - 8.95</b>	<b>3.78-4.58</b>	<b>7.10 - 8.90</b>	<b>3.63-4.55</b>
gut	9.00 - 10.90	4.60-5.57	8.95 - 9.90	4.58-5.06	8.90 - 9.70	4.55-4.96
<b>1960 - 1972</b>						
einfach	6.45 - 8.45	3.30-4.32	6.30 - 8.80	3.22-4.50	5.90 - 7.80	3.02-3.99
normal	<b>8.45 - 9.95</b>	<b>4.32-5.09</b>	<b>8.80 - 9.60</b>	<b>4.50-4.91</b>	<b>7.80 - 8.90</b>	<b>3.99-4.55</b>
gut	9.95 - 10.95	5.09-5.60	9.60 - 11.30	4.91-5.78	8.90 - 10.20	4.55-5.22
<b>1973 - 1983</b>						
normal	<b>8.40 - 9.90</b>	<b>4.29-5.06</b>	<b>7.00 - 9.45</b>	<b>3.58-4.83</b>	<b>7.40 - 9.20</b>	<b>3.78-4.70</b>
gut	9.90 - 11.50	5.06-5.88	9.45 - 11.80	4.83-6.03	9.20 - 11.00	4.70-5.62
<b>1984 und später</b>						
normal	<b>9.80 - 11.90</b>	<b>5.01-6.08</b>	<b>9.20 - 11.50</b>	<b>4.70-5.88</b>	<b>8.00 - 10.60</b>	<b>4.09-5.42</b>
gut	11.90 - 13.10	6.08-6.70	11.50 - 12.60	5.88-6.44	10.60 - 11.80	5.42-6.03

**Für Wohnungen ohne Zentralheizung sind die Werte wie nachstehend zu reduzieren:**  
bis 75m<sup>2</sup>, Baujahre bis 1958 DM 1,30/m<sup>2</sup> (0,66 €) ; Baujahre 1959 – 1972: DM 2,00/m<sup>2</sup> (1,02 €)  
über 75m<sup>2</sup>, Baujahre bis 1972: DM 2,30/m<sup>2</sup> (1,18 €)

**Ein- oder Zweifamilienhaus:** Wohnungen mit Bad, WC und Zentralheizung - Wohnfläche 75qm und mehr

Baujahr	vor 1949		1949 - 1972		1973 - 1983		1984 und später	
normal	<b>5.40 - 6.90</b>	<b>2.76-3.53</b>	<b>6.30 - 8.10</b>	<b>3.22-4.14</b>	<b>7.30 - 9.30</b>	<b>3.73-4.76</b>	<b>8.20- 10.50</b>	<b>4.19-5.37</b>
gut	6.90 - 8.90	3.53-4.55	8.10 - 10.60	4.14-5.42	9.30 - 11.70	4.76-5.98	10.50 - 13.40	5.37-6.85



# ERLÄUTERUNGEN ZUM HERSBRUCKER MIETENSPIEGEL

Der Hersbrucker Mietenspiegel gibt in seiner Tabelle die neu vereinbarten Mieten der letzten vier Jahre wieder. Der Mietenspiegel wurde durch eine Stichprobenerhebung bei den Mieterhaushalten erstellt und auf der Grundlage der Erhebung 1999 fortgeschrieben. Insoweit gilt die Tabelle als vereinbarter Mietenspiegel und kann nicht zum qualifizierten Mietenspiegel erklärt werden.

Der Mietenspiegel gilt nur für Alt- und freifinanzierte Neubauwohnungen. Er ist nicht anwendbar auf die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau), solange diese den Bindungen des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen. Hier sind für die Mietgestaltung andere Gesichtspunkte maßgebend (Kostenmiete oder vereinbarte Miete).

Die Tabelle stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist als Richtlinie zu verstehen und soll den Mietvertragsparteien Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen ihnen möglichst verhindern und damit zur Versachlichung bei Auseinandersetzungen über Mietpreise beitragen. Aus dem Mietenspiegel ist kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten.

Der Mietenspiegel weist **Netto-Kaltmieten** aus. Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern schließt der Mietpreis die Mitbenützung des Gartens ein. Zusätzlich umlagefähig sind grundsätzlich nur die in § 27 II. BV aufgelisteten Betriebskosten, soweit sie im Mietvertrag vereinbart sind. Nicht umlegbar sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Rücklagen.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete ist die jeweilige Wohnung zunächst nach Baualter und Wohnungsgröße einzuordnen. Der Mietenspiegel gilt im Rahmen der Wohnungsgrundausrüstung nur für Wohnungen mit Bad/WC und Zentralheizung.

**Für Wohnungen ohne Zentralheizung sind Abschläge** zu berechnen, wie diese für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Tabelle gesondert ausgewiesen sind. Eine Etagen- und Wohnungsheizung ist hierbei einer Zentralheizung gleichzusetzen, wenn sie zentral **sämtliche Wohnräume** sowie Küche und Bad angemessen erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt. **Nachtstromspeicherheizungen** zählen nicht zu den „Sammelheizungen“ im Sinne des § 28 Abs.2 II.BV

Die Wohnungsqualität „einfach“, „normal“ oder „gut“ richtet sich nach Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung. Sie wird mit Hilfe des Punktesystems ermittelt. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der QM-Preis: Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel im QM-Preis teurer als Großwohnungen.

Für Wohnungen mit Dachschrägen ist die besondere Form der Wohnflächenberechnung zu beachten, da die Grundfläche nicht gleich der Wohnfläche ist.

Ebenso beeinflusst die Stockwerkslage den Mietpreis: Erd- und Dachgeschoß sind allgemein billiger als die anderen Stockwerkslagen. Dies gilt auch für Wohnungen ab dem 4. OG, falls kein Aufzug vorhanden ist.

Wohnwertbeeinflussende Sondermerkmale können nur bei Vorliegen erheblicher Qualitätsunterschiede anerkannt werden. Wohnwerterhöhende /-mindernde Sondermerkmale werden ausschließlich gebäude- bzw. wohnungsbezogen vergeben. Sie werden z.B. vorliegen bei einer gut erhaltenen Stuckdecke oder einer Fußbodenheizung. Wohnwertmindernd können sich z.B. ein besonders schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung auswirken.

Die jeweiligen Preisspannen zeigen, daß auch Wohnungen vergleichbarer Kategorien Preisunterschiede aufweisen. Der Grundsatz spricht dafür, die Festlegung der Miete im **mittleren Bereich** dieser Preisspanne zu treffen. Im übrigen sind die durch das Punktesystem noch nicht berücksichtigten Qualitätsmerkmale der Wohnung hier angemessen zu bewerten. Die Ausstattung ist nach Art, Qualität und Gebrauchswert zu beurteilen. Heranzuziehen ist der vom Vermieter bereitgestellte Zustand der Wohnung: Eine gut instandgehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein. Faustregel: Nur bei einem Zusammentreffen mehrerer positiver Merkmale ist eine Miete an der Obergrenze der Preisspanne gerechtfertigt; dies gilt umgekehrt auch für die negativen Kriterien.

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in den Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend. Bei Generalsanierungen gilt die Bezugsfertigkeit bei Abschluß der Sanierungsarbeiten.

Auskünfte erteilen der **Haus- und Grundbesitzerverein Hersbruck e.V.**, Schloßplatz 4a, 91217 Hersbruck und der **Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.**, Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg für ihre Mitglieder sowie die **Stadt Hersbruck, Bauverwaltung**, Unterer Markt 1, 91217 Hersbruck, Telefon 09151/ 735-305 .

---

2. Ausgabe, Stand 1. 12. 2001 Daten: Stadt Hersbruck, Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.

Kopieren nicht gestattet. Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung aller Herausgeber