

# Mietenspiegel 2022

- Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat
  - Amt für Stadtforschung und Statistik für Nürnberg und Fürth
- gemeinsam mit
- Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V.
  - Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
  - Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
  - WBG Nürnberg Gruppe Immobilienunternehmen
  - Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.

25. (fortgeschriebene) Ausgabe, Stand 01.08.2022 / 24. Ausgabe 01.08.2020 / 1. Ausgabe 31.12.1974.

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Erlaubnis aller Herausgeber.

**Kopieren nicht gestattet, Schutzgebühr 3,50 €.**

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ein Berechnungsbeispiel finden Sie auf der Rückseite.

- Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche
- Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung
- Tabelle 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (siehe Beiblatt)

### **Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche**

Die Tabelle enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten durchschnittlichen Basis-Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter ohne Berücksichtigung von Baujahr, Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung.

Die Wohnfläche ist auf ganze Quadratmeter zu runden. Nachkommastellen unter 0,5 werden abgerundet, ab 0,5 aufgerundet.

### **Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Wohnfläche**

Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete	Wohnfläche	Basismiete
20-25	15,55	41	10,27	59-60	8,99
26	14,06	42	10,14	61-62	8,94
27	13,63	43	10,02	63-65	8,89
28	13,24	44	9,91	66-70	8,84
29	12,89	45	9,81	71-80	8,81
30	12,56	46	9,72	81-90	8,88
31	12,26	47	9,63	91-95	8,96
32	11,98	48	9,55	96-100	9,03
33	11,72	49	9,48	101-105	9,11
34	11,49	50	9,41	106-110	9,18
35	11,27	51	9,35	111-115	9,26
36	11,07	52	9,29	116-120	9,33
37	10,88	53	9,24	121-130	9,43
38	10,71	54	9,19	131-140	9,55
39	10,55	55-56	9,12	141-150	9,66
40	10,40	57-58	9,05	151-170	9,70

Anmerkung:

Bei den seltenen Wohnungen unter 20 qm und über 170 qm Wohnfläche können die in Tabelle 1 in den äußersten Wohnflächenklassen ausgewiesenen Basismieten als Orientierungsgröße dienen.

### **Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung**

Die Wohnwertkriterien „Baualter, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung“ werden über Zu- und Abschläge in Prozent der Basis-Nettokaltmiete in der nachfolgenden Tabelle 2 berücksichtigt. In dieser Tabelle kann man ablesen, welche Wohnungsbesonderheiten zu prozentualen Zu- oder Abschlägen führen.

Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Merkmale bei der Bewertung unberücksichtigt.

**Tabelle 2: Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent**

Baujahr <sup>1)</sup>	Zu-/ Abschlag in %	Zutreffendes hier eintragen
bis 1918	- 5 %	
1919 bis 1948	- 7 %	
1949 bis 1976	- 4 %	
1977 bis 1984	0 %	
1985 bis 1995	+ 3 %	
1996 bis 2006	+ 7 %	
2007 bis 2012	+ 11 %	
2013 bis 2016	+ 13 %	
2017 und später	+ 18 %	
<b>Zuschlagsmerkmale</b>		
Dachgeschosswohnung im 2. Obergeschoss oder höher (gilt auch für Maisonettewohnung im obersten Geschoss)	+ 3 %	
Aufzug in einem Gebäude mit weniger als 4 Obergeschossen	+ 3 %	
Terrasse/ Dachterrasse	+ 3 %	
Wintergarten	+ 3 %	
Balkon oder Loggia über 8 qm	+ 3 %	
Fußbodenheizung (mehr als 50 % der Wohnfläche)	+ 3 %	
Hochwertiger Fußbodenbelag (mehr als 50 % der Fläche z. B. Parkett, Marmor, Stein, Fliesen)	+ 7 %	
Einbauküche, komplett mit Elektrogeräten	+ 5 %	
Küchenboden gefliest	+ 2 %	
Altstadt bzw. Altstadtrandgebiete <sup>2)</sup>	+ 4 %	
Wohnlage mit Vorteilen <sup>3)</sup>	+ 2 %	
<b>Abschlagsmerkmale</b>		
Wohnhaus mit mehr als 5 Obergeschossen	- 3 %	
weder Balkon noch Loggia, Terrasse/ Dachterrasse vorhanden	- 2 %	
keine Gegensprechanlage vorhanden	- 2 %	
kein Fußbodenbelag auf mehr als 50 % der Wohnfläche (z.B. Estrich)	- 5 %	
einfache Badausstattung <sup>4)</sup>	- 3 %	
Einzelöfen mit Öl-, Kohle- oder Holzbefuerung oder Strom	- 7 %	
mindestens 1 Wohnraum, Küche oder Bad nicht beheizt (nicht zu berücksichtigen sind z. B. Heizstrahler, Heizlüfter)	- 2 %	
Wohnlage mit Nachteilen <sup>5)</sup>	- 2 %	
Erdgeschoss- (nicht Hochparterre), Souterrainwohnung in Mehrfamilienhaus	- 3 %	
<b>Summe der Zuschläge und Abschläge</b>	<b>+ / -</b>	<b>%</b>

- <sup>1)</sup> Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse im Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit, nicht der Zeitpunkt einer Modernisierung (Ausnahme: Generalsanierung) maßgebend.
- <sup>2)</sup> Abgrenzung Altstadt und Altstadtrandgebiete: **Westen:** Willstraße, Brückenstraße; **Norden:** Kirchenweg, Meuschelstraße, Maxfeldstraße, Am Stadtpark; **Nordosten:** Bayreuther Straße, Deumentenstraße, Fenitzerstraße, Adamstraße; **Osten:** Bauvereinstraße, Wöhrder Talübergang; **Süden:** Bahnlinie.  
→ Siehe dazu auch Übersichtskarte unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html)
- <sup>3)</sup> mindestens drei der nachfolgenden 6 Wohnlagekriterien treffen zu: Fußweg zum nächsten Park (bis 10 ha) höchstens 250 m; Fußweg zum nächsten Stadtpark oder Naherholungsgebiet (> 10 ha) höchstens 1.000 m; Fußweg zur nächsten Bus-, Straßenbahnstation höchstens 400 m; Fußweg zur nächsten U-Bahn-, S-Bahn-, DB-Station höchstens 800 m; Wohnung liegt an Nebenstraße (geringes Verkehrsaufkommen); die nähere Umgebung besteht überwiegend aus Einfamilien-/Reihen-/Doppelhäusern mit starker Durchgrünung.  
→ Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html)
- <sup>4)</sup> Mindestens zwei der nachfolgenden 4 Ausstattungskriterien im Sanitärbereich treffen zu: keine Bodenfliesen im Bad, Wände im Duschbereich nicht mindestens 1,95 m hoch gefliest, Warmwasseraufbereitung erfolgt nur durch Boiler oder Durchlauferhitzer (Einbau vor dem Jahr 2004), nur ein WC in einer Wohnung mit mindestens 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- <sup>5)</sup> Mindestens zwei der nachfolgenden 4 Wohnlagekriterien treffen zu: Hauptverkehrsstraße mit hoher Verkehrsbelastung, Wohnung liegt im Gewerbegebiet, Fußweg zum nächsten Einzelhandel (mind. 200 m<sup>2</sup> Ladenfläche) mehr als 500 m; Fußweg sowohl zur nächsten Bus-, Straßenbahnstation mehr als 400 m als auch zur nächsten U-Bahn-, S-Bahn-, DB-Station mehr als 800 m.  
Sofern für eine Wohnung sowohl das Merkmal "Wohnlage mit Vorteilen" als auch das Merkmal "Wohnlage mit Nachteilen" zutrifft, neutralisieren sich Vor- und Nachteile und summarisch ergibt sich weder ein Zu- noch ein Abschlag.  
→ Siehe dazu auch Übersichtskarten unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html)

## Berechnungsbeispiel:

Baujahr: .....1976.....

Wohnfläche: .....80.....qm

### 1. aus Tabelle 1:

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter (71 - 80 qm)	<b>8,81</b>
--	-------------

### 2. aus Tabelle 2:

#### Zu- bzw. Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete nach Baujahr und Ausstattung in Prozent

Baujahr: 1949 bis 1976	- 4 %
hochwertiger Parkettboden	+ 7 %
Altstadtrandgebiet	+ 4 %
keine Gegensprechanlage	- 2 %
weder Balkon noch Loggia, Terrasse/ Dachterrasse vorhanden	- 2 %
Dachgeschosswohnung im 4. Obergeschoss	+ 3 %
<b>Summe der Zuschläge und Abschläge</b>	<b>+ 6 %</b>

### 3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm

Nettokaltmiete in Euro je qm	<b>x</b> Prozent / 100 =	Euro je qm
8,81	<b>x 6 / 100 =</b>	<b>0,53</b>

### 4. durchschnittliche Miete je qm:

Nettokaltmiete in Euro je qm	<b>8,81</b>
Zu-/Abschlag in Euro je qm	<b>+ 0,53</b>
<b>Gesamtbetrag Euro je qm</b>	<b>= 9,34</b>

### 5. Spannbreite (+/- 22 %)

**Ergebnis:  
ortsübliche  
Vergleichsmiete:  
von ... bis ...€/qm**

**von ... bis ...€**

<b>unterer Wert: - 22 %</b> (Gesamtbetrag € je qm <b>x 0,78</b> ) =	<b>Mittelwert</b>	<b>oberer Wert: + 22 %</b> (Gesamtbetrag € je qm <b>x 1,22</b> ) =
7,29 Euro je qm	9,34 Euro je qm	11,39 Euro je qm
( <b>x 80,0 qm</b> ) <b>583,20 Euro</b>	( <b>x 80,0 qm</b> ) <b>747,20 Euro</b>	( <b>x 80,0 qm</b> ) <b>911,20 Euro</b>

### Verlangte Miete

unter Berücksichtigung  
evtl. Sondermerkmale

..... Euro je qm	<b>x</b> ..... qm =	..... Euro
------------------	---------------------	------------

## Haben Sie Fragen? Wir helfen Ihnen gerne!

- Grund- und Hausbesitzerverein Nürnberg und Umgebung e.V., Färberplatz 12, 90402 Nürnberg  
Internet: [www.hausundgrund-nuernberg.de](http://www.hausundgrund-nuernberg.de)
- Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg  
Internet: [www.mieterbund-nuernberg.de](http://www.mieterbund-nuernberg.de)
- Mieter helfen Mietern - Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V., Kirchenweg 61, 90419 Nürnberg  
Internet: [www.mhmnuernberg.de](http://www.mhmnuernberg.de)
- Stab Wohnen im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat, Marienstr. 6, 90402 Nürnberg, Zimmer 318/ III. OG  
Internet: [www.wohnen.nuernberg.de](http://www.wohnen.nuernberg.de)

**Tabelle 3: Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Baujahr: .....

Wohnfläche: .....qm

**1. aus Tabelle 1:**

Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter	.....
---	-------

**2. aus Tabelle 2: Prozentuale Zuschläge und Abschläge aus Baujahr und Ausstattung**

+ / - ..... Prozent
---------------------

**3. Berechnung des Zuschlags bzw. Abschlags in Euro je qm**

Nettokaltmiete in Euro je qm	x Prozent / 100 =	Euro je qm
.....	x ..... / 100 =	.....

**4. durchschnittliche Miete je qm:**

Nettokaltmiete in Euro je qm	.....
Zu-/Abschlag in Euro je qm	+ / - .....
<b>Gesamtbetrag Euro je qm (Mittelwert)</b>	<b>= .....</b>

**5. Spannbreite (+/- 22 %)**

**Ergebnis:**  
**ortsübliche Vergleichsmiete:**  
von ... bis ...€/qm  
von ... bis ...€

<b>unterer Wert: - 22 %</b> (Gesamttrag € je qm x 0,78) =	<b>Mittelwert</b>	<b>oberer Wert: + 22 %</b> (Gesamttrag € je qm x 1,22) =
..... Euro je qm	..... Euro je qm	..... Euro je qm
..... Euro	..... Euro	..... Euro

**Verlangte Miete unter Berücksichtigung evtl. Sondermerkmale**

..... Euro je qm	x ..... qm =	..... Euro
------------------	--------------	------------

**Sondermerkmale (ggf. bitte angeben):** .....

**Spannen: 2/3-Spannbreite um den Mittelwert**

Die Miete einer Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Spanne liegt in Nürnberg bei +/- 22 % um die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert). Die Spanne zeigt, dass auch Wohnungen vergleichbarer Kategorie Preisunterschiede aufweisen. 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.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde, nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte Sondermerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden. Z. B. können hier der Zustand einer Wohnung oder durchgeführte energetische Maßnahmen angemessen bewertet werden. Eine gut instand gehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein.

Weitere Informationen zur 2/3-Spannbreite und zu Wohnwertmerkmalen, die im Mittel keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben unter: [www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html](http://www.nuernberg.de/internet/wohnen/mietenspiegel.html)

# Erläuterungen zum Nürnberger Mietenspiegel 2022

## Allgemeines

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

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

## Rechtliche Grundlagen

Der Nürnberger Mietenspiegel wurde auf der Grundlage von repräsentativen empirischen Erhebungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und erfüllt somit die Voraussetzung eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne des § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der Mietenspiegel stellt im Einklang mit der geltenden gesetzlichen Regelung auf die neu vereinbarten Mieten der letzten vier Jahre ab.

## Datengrundlage

Die Daten zur Mietenspiegelerstellung wurden mit der Wohnungs- und Haushaltserhebung *Leben in Nürnberg* 2021 mit 3 639 Befragten ermittelt. Darunter waren 2 133 befragte Mieterhaushalte, davon erfüllten 1 067 die für den Mietenspiegel relevanten Kriterien. Dazu zählen vor allem:

- frei finanzierter Mietwohnungsbau,
- Neuabschluss des Mietvertrages oder Neuvereinbarung der Miethöhe innerhalb der letzten vier Jahre,
- keine gewerblich genutzten, untervermieteten, möbliert vermieteten Räume,
- keine Dienst-, Werks-, Stifts- oder Geschäftswohnungen.

Die Befragungsergebnisse (Befragungszeitraum Oktober bis Dezember 2021) wurden mit dem amtlichen Preisindex für Nettokaltmieten (Teilindex des Verbraucherpreisindex für Bayern) auf dem Stand März 2022 aktualisiert.

Die Datenauswertung erfolgte durch das **EMA-Institut für empirische Marktanalysen**, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing bei Regensburg.

## Anwendungsbereich/Inhalt

Der Mietenspiegel 2022 weist Nettokaltmieten für Wohnungen aus. Zusätzlich zur Nettokaltmiete sind grundsätzlich nur die in § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgelisteten Betriebskosten, soweit sie im Mietvertrag vereinbart sind, umlagefähig. Nicht umlegbar sind insbesondere Verwaltungskosten, Rücklagen und Instandsetzungskosten.