

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.



STADT SCHWABACH

Qualifizierter Mietspiegel 2022
für nicht preisgebundenen Wohnraum

Anpassung nach dem
Verbraucherpreisindex 2022

STADT SCHWABACH



Die Goldschlägerstadt.

2022 Stadt Schwabach, Ludwigstr. 16, 91126 Schwabach, <https://www.schwabach.de>

Der Schwabacher Mietspiegel 2020 wurde erstellt von der Stadt Schwabach, Bauverwaltungsamt, in Zusammenarbeit mit der Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung, dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V., dem Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V., der GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH sowie dem Amtsgericht Schwabach.

Konzeption, Durchführung und Redaktion: Stadt Schwabach, Bauverwaltungsamt

Fortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex: Stadt Schwabach, Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Layout: STRAHLER Design.Kommunikation.Projekt, www.strahler-design.de

Datenerhebung: 1. Halbjahr 2020

Fortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex: Datenstand 01.04.2022

Datenauswertung: Analyse & Konzepte immo consult, Gasstr. 10, 22761 Hamburg

Foto auf der Titelseite: LIM1

Urheberrecht für Stadt Schwabach:

Vervielfältigungen jeder Art und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel, der Dokumentation zum Mietspiegel und der Veröffentlichung bleiben der Stadt Schwabach vorbehalten. Aus dem Inhalt dieser Schrift können keine Ansprüche gegen die Herausgeberin hergeleitet werden.
Dezember 2022

Inhalt

Mietspiegelerstellung	4
Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels.....	5
Geltungsbereich des Mietspiegels.....	5
Begriffsdefinitionen	6
Mieterhöhung nach dem Mietrecht	7
 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	 8
Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	8
Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau	10
Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
 Berechnungshilfe	 14
Anwendungsbeispiel.....	14
Karte zur Wohnlageneinstufung	16

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der qualifizierte Mietspiegel Schwabach 2020 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Schwabach erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis Juni 2020 bei Mietern und Eigentümern eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Zufallsstichprobe umfasste insgesamt 5.700 zufällig ausgewählte Haushalte im Stadtgebiet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Bauverwaltungsamt der Stadt Schwabach geleitet wurde. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- » Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
- » Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.
- » GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH
- » Amtsgericht Schwabach
- » Stadt Erlangen, Statistik und Stadtforschung
- » Stadt Schwabach, Bauverwaltungsamt
- » Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Die Auswertung der Daten nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde dem Arbeitskreis erstmalig am 17. Juli 2020 vorgestellt. Er wurde am 1. Oktober 2020 vom Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. und vom Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V. sowie am 30. Oktober 2020 vom Rat der Stadt Schwabach als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat am 1. Dezember 2020 in Kraft.

Dieser Mietspiegel wurde auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 1. April 2022 fortgeschrieben. Der Mietspiegel 2022 (Fortschreibung des Mietspiegels 2020) wurde vom Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V. und vom Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V. sowie am 28. Oktober 2022 vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und trat am 1. Dezember 2022 in Kraft.

Mit seinem Inkrafttreten zum 1. Dezember 2022 verliert der Mietspiegel 2020 seine Gültigkeit.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558c und § 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die in Schwabach gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich – entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen – aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Über die rechtliche Zulässigkeit eines Mieterhöhungsverlangens trifft der Mietspiegel keine Aussage.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt für Wohnungen in Schwabach, die bis zum 1. April 2022 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen nicht für

- » Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- » Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- » Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,

- » Wohnraum in Heimen, heimähnlichen Unterkünften, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften.

Darüber hinaus ist der Mietspiegel nicht anwendbar auf

- » preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen),
- » vollständig untervermieteten Wohnraum,
- » überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen- und -schränke),
- » gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- » Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- » befristet vermieteten Wohnraum von unter einem Jahr.

Begriffsdefinitionen

Mietenbegriff „Netto-Kaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) und ohne sonstige Entgelte (z. B. Stellplatzmieten).

Möblierung

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

Vermieterseitige Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Wohnfläche

Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt;

nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Abs. 2 Ziffer 2 Wohnflächenverordnung in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Beschaffenheit

Das Merkmal „Beschaffenheit“ wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- » Nachträglich errichtete bzw. ausgebauten Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- » Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

Mieterhöhung nach dem Mietrecht

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn

- » die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),
- » die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,
- » der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als zwanzig von Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

In der Stadt Schwabach gilt, gemäß der Mieterschutzverordnung vom 14. Dezember 2021 zunächst zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2025, dass der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 15 von Hundert erhöhen darf (sog. „abgesenkte Kappungsgrenze“). Zusätzlich darf bei Neuvermietungen der Mietzins in der Regel höchstens um 10 von Hundert über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (sog. Mietpreisbremse). Die genauen Regelungen können der Bayerischen Mieterschutzverordnung sowie den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in § 556d ff., § 558 Abs. 3 sowie § 557a Abs. 2 entnommen werden.

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Als Begründungsmittel gesetzlich anerkannt sind Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die Benennung der Mietpreise von mindestens drei Vergleichswohnungen oder von Mietdatenbanken und Mietspiegeln.

Seit der Mietrechtsreform 2001 ist die Stellung von Mietspiegeln aufgewertet. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es jetzt das Instrument des „qualifizierten Mietspiegels“. Ein qualifizierter Mietspiegel

setzt voraus, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt ist, von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde, nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und alle 4 Jahre neu erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt als vorrangiges Begründungsmittel im Mieterhöhungsverfahren. Zwar kann der Vermieter, auch wenn ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, der Angaben für die betreffende Wohnung enthält, weiterhin ein anderes der angeführten Begründungsmittel wählen. In diesem Fall muss er dennoch auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels im Erhöhungsschreiben hinweisen.

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb der Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Bei Nichtzustimmung kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen und das Gericht befindet dann über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden. Jedoch sind zum einen die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Nach § 5 WiStG ist die vorsätzliche oder leichtfertige Forderung eines unangemessen hohen Entgeltes für die Vermietung von Räumen zum Wohnen als Ordnungswidrigkeit zu ahnden. Zum anderen müssen Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“).

Der Mietspiegel sollte daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt in drei Schritten:

1. Im **Schritt 1** wird das Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge aufgrund von Besonderheiten bei der Wohnungsausstattung und Wohnlage ermittelt und angewandt.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu berechnen.

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) für bestimmte Wohnflächen- und Baujahresklassen in Euro pro m² und Monat, ohne Berücksichtigung der Merkmale Art, Ausstattung und Wohnlage wieder.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Suchen Sie anschließend in der Kopfzeile die Baujahresklasse, in der das Gebäude errichtet worden ist.
3. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

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

Wohn- fläche	BAUJAHR					
	vor 1919	1920 - 1948	1949 - 1970	1971 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2020
m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
25	7,64	7,00	7,44	8,08	9,00	9,40
26	7,58	6,94	7,38	8,02	8,94	9,32
27	7,52	6,90	7,33	7,96	8,87	9,25
28	7,47	6,85	7,27	7,91	8,81	9,19
29	7,43	6,80	7,23	7,85	8,75	9,13
30	7,38	6,76	7,18	7,81	8,70	9,08
31	7,34	6,72	7,14	7,76	8,65	9,02
32	7,29	6,69	7,10	7,72	8,60	8,97
33	7,26	6,66	7,06	7,69	8,55	8,93
34	7,23	6,63	7,03	7,64	8,52	8,88
35	7,20	6,59	7,00	7,61	8,48	8,85
36	7,16	6,56	6,97	7,58	8,44	8,81
37	7,13	6,54	6,94	7,55	8,41	8,77
38	7,11	6,51	6,91	7,51	8,38	8,74
39	7,07	6,48	6,89	7,49	8,35	8,71
40	7,05	6,46	6,87	7,46	8,31	8,67
41-42	7,02	6,43	6,83	7,43	8,27	8,63
43-44	6,98	6,40	6,79	7,38	8,22	8,58
45-46	6,93	6,35	6,75	7,34	8,17	8,53
47-48	6,90	6,32	6,71	7,30	8,14	8,49
49-50	6,87	6,29	6,68	7,26	8,09	8,44
51-52	6,83	6,26	6,65	7,23	8,06	8,41
53-54	6,81	6,24	6,63	7,21	8,03	8,37
55-56	6,78	6,21	6,60	7,17	7,99	8,33
57-58	6,76	6,19	6,57	7,15	7,96	8,31
59-60	6,74	6,17	6,55	7,13	7,94	8,28
61-63	6,70	6,14	6,53	7,10	7,91	8,25
64-66	6,68	6,12	6,49	7,06	7,87	8,21
67-69	6,65	6,10	6,47	7,04	7,84	8,18
70-72	6,63	6,07	6,45	7,01	7,81	8,15
73-75	6,60	6,06	6,43	6,99	7,79	8,13
76-78	6,58	6,03	6,41	6,97	7,76	8,09
79-81	6,57	6,01	6,39	6,94	7,74	8,07
82-84	6,55	6,00	6,37	6,93	7,72	8,05
85-87	6,53	5,98	6,35	6,91	7,70	8,03
88-90	6,52	5,97	6,34	6,90	7,68	8,02
91-93	6,51	5,96	6,33	6,88	7,67	7,99
94-96	6,48	5,95	6,32	6,87	7,64	7,98
97-99	6,47	5,94	6,30	6,86	7,63	7,96

Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite.

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

Wohn- fläche m²	BAUJAHR					
	vor 1919	1920 - 1948	1949 - 1970	1971 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2020
	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²	Euro/m²
100-102	6,46	5,93	6,29	6,83	7,6	7,95
103-105	6,45	5,91	6,28	6,82	7,60	7,94
106-108	6,44	5,90	6,26	6,81	7,59	7,92
109-111	6,43	5,89	6,26	6,80	7,58	7,91
112-114	6,42	5,88	6,25	6,80	7,57	7,90
115-117	6,42	5,88	6,24	6,79	7,56	7,89
118-120	6,41	5,87	6,23	6,78	7,55	7,87
121-123	6,40	5,86	6,22	6,77	7,53	7,86
124-126	6,39	5,86	6,22	6,76	7,53	7,85
127-130	6,39	5,85	6,21	6,75	7,52	7,84
131-133	6,37	5,84	6,20	6,75	7,51	7,84
134-136	6,36	5,84	6,20	6,74	7,50	7,83
137-139	6,36	5,83	6,19	6,72	7,49	7,82
140-142	6,35	5,83	6,19	6,72	7,49	7,81
143-145	6,35	5,82	6,18	6,71	7,48	7,81
146-148	6,34	5,82	6,18	6,71	7,48	7,80
149-151	6,34	5,80	6,17	6,70	7,47	7,80
152-154	6,33	5,80	6,17	6,70	7,46	7,79
155-157	6,33	5,79	6,16	6,69	7,46	7,78
158-160	6,32	5,79	6,16	6,69	7,45	7,78

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen zum durchschnittlichen Mietniveau

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für Standardwohnungen in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter an. Daneben können Besonderheiten bei Ausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeein-

flussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Bei der Höhe der ausgewiesenen Zu- und Abschläge handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte.

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die in verschiedenen Kategorien angeführten Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen.
2. Tragen Sie zutreffende Zu- und/oder Abschläge in das Feld „Übertrag“ am Rand der Tabelle 2 ein.
3. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 die Summe aller Zu- und Abschläge.
4. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie die Ergebnisse in die Tabelle 3.

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume Gilt nur für Gebäude der Baujahre bis 2010.	+ 15,6 %	
Einzelöfen (Öl, Kohle, Koks, Holz, Gas) oder keine gestellte Heizung	- 16,8 %	
Einbauküche mit Schränken, Backofen und Herd	+ 5,5 %	
Balkon, Loggia, Terrasse oder Dachterrasse	+ 7,1 %	
Eigener Garten ist vorhanden oder Mitnutzung des Gartens ist möglich Nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen.	+ 4,3 %	
Durchgangszimmer	- 5,3 %	
Sport- oder Freizeiträume oder Sauna (auch als Gemeinschaftseinrichtung)	+ 11,3 %	
Vorteilhafte Badausstattung: Bad mit bodengleicher Dusche, zweitem Waschbecken oder einem Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 4,4 %	
Kategorie 2) Umfassende Modernisierungsmaßnahmen nach 2010		
Kellerdeckendämmung	+ 2,1 %	
Außenwanddämmung	+ 2,1 %	
Dachdämmung	+ 2,1 %	
Fenster austausch	+ 2,1 %	
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	+ 2,1 %	
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken, WC)	+ 2,1 %	
Gesamte Fußbodenbeläge erneuert	+ 2,1 %	
Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstür	+ 2,1 %	
Elektroinstallationen	+ 2,1 %	
Kategorie 3) Wohnlage		
Starkes Verkehrsaufkommen Die meisten Zimmer der Wohnung liegen in unmittelbarer Richtung zu einer Verkehrsfläche mit starkem Verkehrsaufkommen (z. B. Hauptstraße, Bundesstraße, Autobahn, Bahnstrecke).	- 9,4 %	
Fußläufige Entfernung bis zur Mitte des Königsplatzes bis 100 m <i>Zur Orientierung siehe auch die Karte auf Seite 16.</i>	+ 8,9 %	
Fußläufige Entfernung bis zur Mitte des Königsplatzes beträgt 101m bis 500m <i>Zur Orientierung siehe auch die Karte auf Seite 16.</i>	+ 5,6 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

- » Wählen Sie die Basismiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Feld A.
- » Ermitteln Sie die prozentualen Zu-/Abschläge in den 3 Kategorien Wohnungsausstattung, Gebäudetyp und Wohnlage der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe. Übertragen Sie die Summe in das Feld B. Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
- » Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Basismiete (Feld A) durch 100 teilen und mit der Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) multiplizieren.

- » Berechnen Sie die mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Feld D), indem Sie die Summe aus Basismiete (Feld A) und Zu-/Abschlägen (Feld C) bilden.
- » Berechnen Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Feld E), indem Sie die mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Feld D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Tabelle 3:
Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt	Wohnwertmerkmale		Prozent	Euro/m²	Feld	
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche				A	
	Baujahr					
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung					
	Kategorie 2) Umfassende Modernisierungsmaßnahmen nach 2010					
	Kategorie 3) Wohnlage					
	Summe der Zu-/Abschläge:			B		
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:		Feld A	: 100	x Feld B	=	
						C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m²)		Feld A	+ Feld C	=		
					D	
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)		Feld D	x Wohnfläche	=		
					E	

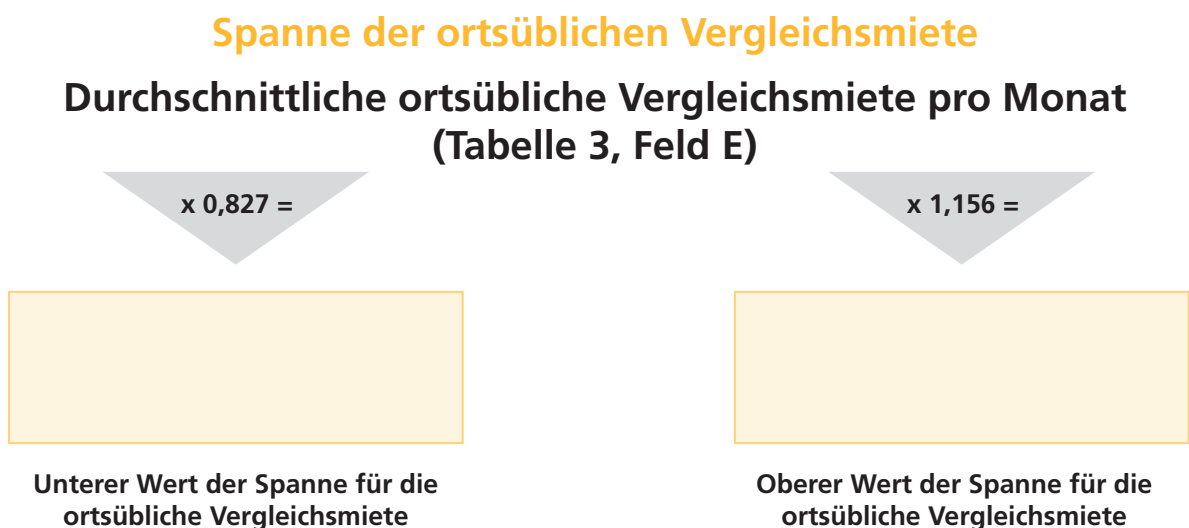
Spannbreite

In den bisherigen Schritten haben Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die im Durchschnitt für eine Wohnung mit den vorliegenden Eigenschaften gezahlt wird. Die tatsächlich für eine bestimmte Wohnung gezahlte Miete kann vom Durchschnitt abweichen.

Gründe für diese Abweichung können unterschiedlichste Ursachen sein. Eine Miete wird zwischen Mieter und Vermieter vereinbart und bei der Preisbildung können auch Mietdauer und soziale Aspekte eine Rolle spielen. Zudem können Lage- und Ausstattungsmerkmale unterschiedlich ausgeprägt sein. Beispielsweise ist die Einbauküche in einer Wohnung eben nicht genau gleichwertig zur Einbauküche in einer anderen Wohnung. Auch aus diesen Gründen werden unterschiedliche Mieten gezahlt, auch wenn zwei Wohnungen nach den oben genannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die orts-

übliche Miete kann also nicht ein bestimmter Wert angegeben werden, der dann genau einzuhalten wäre. Darüber hinaus gibt es Merkmale, die in den Mietzuschlägen und Mietabschlägen (siehe Tabelle 2) nicht berücksichtigt sind (zum Beispiel Aufzüge oder weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne reicht in der Stadt Schwabach von -17,3 % bis +15,6 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E).



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete, dass hier nur die Netto-Kaltmiete für die gemietete Wohnfläche betrachtet wird. Weitere Nebenleistungen sind darin nicht enthalten.

Berechnungshilfe

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche	66 m ²	7,06 Euro/m ²
	Baujahr	1999	
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kat. 1) Wohnungsausstattung	<i>Einbauküche mit Schränken, Ofen und Herd</i>	+ 5,5 %
		<i>Loggia</i>	+ 7,1 %
		<i>Eigener Garten vorhanden oder Mitnutzung des Gartens ist möglich</i>	+ 4,3 %
	Kat. 2) Umfassende Modernisierungsmaßnahmen nach 2010	<i>Fenster austausch</i>	+ 2,1 %
	Kat. 3) Wohnlage	<i>Starkes Verkehrsaufkommen</i>	- 9,4 %

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt	Wohnwertmerkmale	Prozent	Euro/m ²	Feld
Schritt 1 (Tabelle 1)	Wohnfläche		7,06	A
	Baujahr			
Schritt 2 (Tabelle 2)	Kategorie 1) Wohnungsausstattung	+ 16,9 %		
	Kategorie 2) Umfassende Modernisierungsmaßnahmen nach 2010	+ 2,1 %		
	Kategorie 3) Wohnlage	- 9,4 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:	+ 9,6 %		B
Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²:	Feld A : 100	x Feld B	=	
	7,06 : 100	x 9,6	= 0,68	C
mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²)	Feld A + Feld C	=		
	7,06 + 0,68	= 7,74		D
mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro)	Feld D x Wohnfläche	=		
	7,74 x 66	= 510,69		E

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 7,74 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall um -17,3 % bis +15,6 % um 7,74 Euro/m² befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 6,40 und 8,95 Euro/m².

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

Schlehengasse 10

90402 Nürnberg

Tel: 0911 / 376 518-0

Fax: 0911 / 376 518-19

E-Mail: info@mieterbund-nuernberg.de

Beratungsstelle in Schwabach: Friedrichstr. 25, 91126 Schwabach

Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.

Fleischbrücke 4

91126 Schwabach

Telefon: 09122 / 87 89 112

Telefax: 09122 / 87 89 114

E-Mail: info@hugsc.de

Stadt Schwabach

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

91126 Schwabach

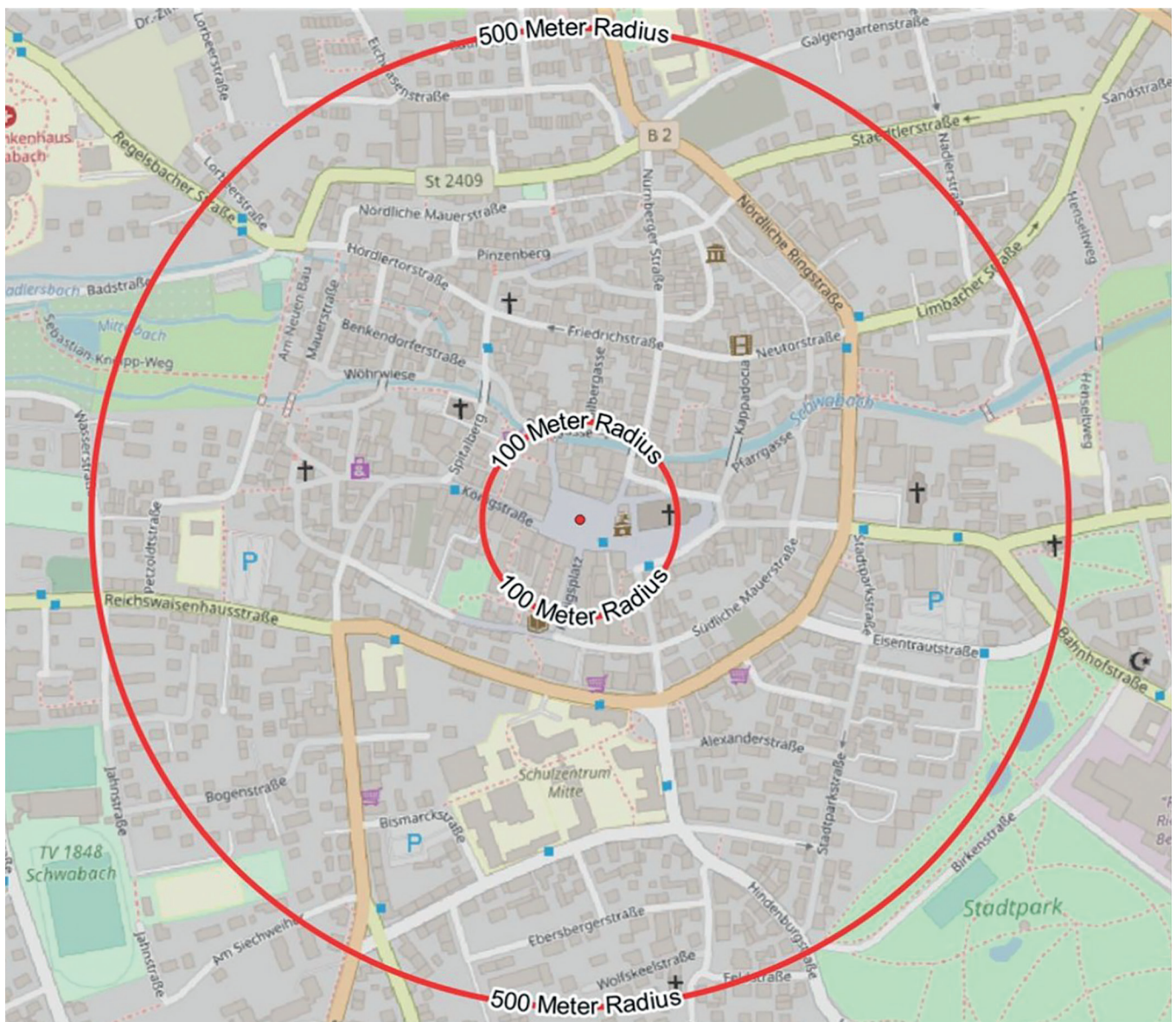
Tel: 09122 860-512

Fax: 09122 860-503

wohnraumfoerderung@schwabach.de

Karte zur Wohnlageneinstufung

Zur einfachen Ermittlung der fußläufigen Erreichbarkeit des Königsplatzes ist hier eine Karte mit einem 100 m-Radius und einem 500-m Radius dargestellt. Entscheidend für die Wohnlageneinstufung ist die fußläufige Entfernung vom Wohnhaus zum Königsplatz. Diese kann zum Beispiel mit einer Internetanwendung wie <https://www.openstreet-map.de/karte.html> ermittelt werden. Die hier abgebildete Karte dient nur zur ungefähren Orientierung. Gebäude, die sich außerhalb des 500-Meter-Radius befinden, bekommen keinen Wohnlagenzuschlag.



Quelle: Mietspiegel Stadt Schwabach 2020 Geobasisinformation © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (www.bkg.bund.de) © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA