

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.



STADT SCHWABACH

Qualifizierter Mietspiegel 2024
für nicht preisgebundenen Wohnraum

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Schwabach
Bauordnungsamt
Albrecht-Achilles-Str. 6/8
91126 Schwabach

Auswertung:

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Schwabach

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische „Systeme“ nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Der Mietspiegel wurde sorgfältig erstellt, die Stadt Schwabach und die beteiligten Stellen übernehmen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen. Sie haften nicht für Schäden, die sich aus der Verwendung des Mietspiegels ergeben.

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht | 2 |
| Mietspiegelerstellung | 2 |
| Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels..... | 3 |
| Anwendungsbereich des Mietspiegels | 3 |
| Mietbegriff | 3 |
| Mieterhöhung nach dem Mietrecht | 4 |
| Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 6 |
| Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus | 6 |
| Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen | 7 |
| Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 10 |
| Spannbreite | 13 |
| Berechnungshilfe | 14 |
| Anwendungsbeispiel | 14 |
| Download | 14 |
| Anlage..... | 15 |
| Altstadtlage..... | 15 |

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel und Mietrecht

Mietspiegelerstellung

Der Mietspiegel Stadt Schwabach 2024 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Schwabach erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juni 2024 bis September 2024 bei 4.500 mietspiegelrelevanten Haushalten zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet. Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Anwendung für die Regressionsauswertung findet das „Regensburger Modell“. Bei diesem wird die Netto-Kaltmiete eines Mietobjekts über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat eine projektbegleitende Arbeitsgruppe mitgewirkt. Die Projektleitung lag bei dem Bauordnungsamt der Stadt Schwabach. In der Arbeitsgruppe waren vertreten:

- » Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.
- » Haus- und Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.
- » Amtsgericht Schwabach
- » Abteilung für Statistik und Stadtforschung Stadt Erlangen
- » GEWOBAU der Stadt Schwabach GmbH
- » Stadt Schwabach – Amt für Senioren und Soziales
- » Stadt Schwabach – Bauordnungsamt/Wohnraumförderung
- » Stadt Schwabach – Datenschutz
- » Stadtbaurat Stadt Schwabach

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch die DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Der Mietspiegel wurde von der Arbeitsgruppe am 02.12.2024 einstimmig als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Rechtliche Grundlagen und Zweck des Mietspiegels

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) eine Übersicht über die im Jahr 2024 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. Der Mietspiegel dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Anwendungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 160 m². Aufgrund von rechtlichen Bestimmungen oder Sonderwohnraumverhältnissen **fallen nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- » öffentlich geförderter und anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen mit Berechtigungsschein);
- » Wohnraum, der ganz oder größtenteils gewerblich genutzt wird;
- » Wohnraum in Studenten- und Jugendwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder in sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung);
- » Untermietverhältnisse;
- » möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und Einbauschränken);
- » Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind.

Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Darunter versteht man den Mietpreis ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sein dürfen somit: 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, der

laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Miete für eine Garage bzw. einen Stellplatz oder etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Netto-Kaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Mietverträge sind in der Praxis unterschiedlich gestaltet. Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

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 zu dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (Erhöhungen aufgrund von Modernisierungen sowie von Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung),
- » die verlangte Miete die **ortsübliche Vergleichsmiete** nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden sind, und
- » die Miete sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt. Bei nicht angespannten Märkten beträgt der Prozentsatz 20 %).

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 Mietspiegel.

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 die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften zur Mietpreisbremse, des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Strafgesetzbuches hinsichtlich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

1. Im **Schritt 1** wird das durchschnittliche Mietniveau (= Basis-Nettomiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche bestimmt.
2. Im **Schritt 2** werden prozentuale Zu- und Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau insbesondere aufgrund von Baujahr, Besonderheiten bei Wohnungs- und Gebäudeausstattung, Energieeffizienz und Wohnlage ermittelt. **ACHTUNG:** Eine Karte zur Einordnung der Altstadtlage findet sich in der Anlage.
3. Im **Schritt 3** werden die Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 zusammengefasst, um die 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 Wohnflächenklassen in Euro pro m² und Monat wieder.

Bei der Berechnung der **Wohnfläche** sind gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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 § 4 Nr. 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Feld A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹

| Wohnfläche | Basismiete | Wohnfläche | Basismiete | Wohnfläche | Basismiete | Wohnfläche | Basismiete |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
| m ² | Euro/m ² |
| 25 - 26 | 10,53 | 59 - 60 | 7,60 | 93 - 94 | 7,31 | 127 - 128 | 6,70 |
| 27 - 28 | 10,03 | 61 - 62 | 7,57 | 95 - 96 | 7,29 | 129 - 130 | 6,64 |
| 29 - 30 | 9,62 | 63 - 64 | 7,54 | 97 - 98 | 7,27 | 131 - 132 | 6,58 |
| 31 - 32 | 9,27 | 65 - 66 | 7,52 | 99 - 100 | 7,24 | 133 - 134 | 6,52 |
| 33 - 34 | 8,99 | 67 - 68 | 7,50 | 101 - 102 | 7,22 | 135 - 136 | 6,46 |
| 35 - 36 | 8,75 | 69 - 70 | 7,48 | 103 - 104 | 7,19 | 137 - 138 | 6,39 |
| 37 - 38 | 8,54 | 71 - 72 | 7,47 | 105 - 106 | 7,17 | 139 - 140 | 6,33 |
| 39 - 40 | 8,37 | 73 - 74 | 7,45 | 107 - 108 | 7,14 | 141 - 142 | 6,26 |
| 41 - 42 | 8,23 | 75 - 76 | 7,44 | 109 - 110 | 7,10 | 143 - 144 | 6,19 |
| 43 - 44 | 8,10 | 77 - 78 | 7,42 | 111 - 112 | 7,07 | 145 - 146 | 6,13 |
| 45 - 46 | 8,00 | 79 - 80 | 7,41 | 113 - 114 | 7,03 | 147 - 148 | 6,07 |
| 47 - 48 | 7,91 | 81 - 82 | 7,40 | 115 - 116 | 6,99 | 149 - 150 | 6,01 |
| 49 - 50 | 7,84 | 83 - 84 | 7,38 | 117 - 118 | 6,95 | 151 - 152 | 5,95 |
| 51 - 52 | 7,77 | 85 - 86 | 7,37 | 119 - 120 | 6,90 | 153 - 154 | 5,90 |
| 53 - 54 | 7,72 | 87 - 88 | 7,36 | 121 - 122 | 6,86 | 155 - 156 | 5,85 |
| 55 - 56 | 7,67 | 89 - 90 | 7,34 | 123 - 124 | 6,81 | 157 - 158 | 5,79 |
| 57 - 58 | 7,63 | 91 - 92 | 7,32 | 125 - 126 | 6,75 | 159 - 160 | 5,75 |

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25 - 26 m² einzuordnen.

Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Die in Tabelle 1 ermittelte Basis-Nettomiete gibt das durchschnittliche Mietniveau für eine Standardwohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Daneben können Besonderheiten bei Baualterklasse, Ausstattung, Modernisierung, Wohnlage u. ä. den Mietpreis einer Wohnung beeinflussen. Die Tabelle 2 weist **Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettomiete** aufgrund besonderer Wohnwertmerkmale aus. Sie enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als signifikant mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben und in ausreichender Anzahl für die Auswertung vorlagen. Zur Orientierung für das Merkmal der Altstadtlage kann die Karte in der Anlage genutzt werden.

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.

Grundsätzlich ist die Wohnung in die **Baualterklasse** einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z.B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist die Baualterklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte.

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: Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale * Eine Karte zur Einordnung der Altstadtlage findet sich im Anhang.

| Wohnwertmerkmale | Zu-/Abschlag | Übertrag |
|---|--------------|----------|
| Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr) | | |
| Baujahre vor 1948 | ± 0 % | |
| Baujahre 1949 – 1970 | + 4,1 % | |
| Baujahre 1971 – 1990 | ± 0 % | |
| Baujahre 1991 bis 2010 | + 4,7 % | |
| Baujahre 2011 bis 2015 | + 10,2 % | |
| Baujahre 2016 bis 2020 | + 17 % | |
| Baujahre 2021 bis 2024 | + 19 % | |
| Kategorie 2) Wohnungsausstattung | | |
| Durchgangszimmer vorhanden (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar) | - 6,4 % | |
| Fußbodenheizung in den Wohnräumen | + 7,6 % | |
| Elektrische Rollläden | + 8,2 % | |
| Glasfaseranschluss | + 3,9 % | |
| Balkon / Terrasse / Wintergarten / Dachterrasse nicht vorhanden | - 6,9 % | |
| Eigener Garten vorhanden (nicht gemeint: Grün- und Rasenflächen oder Gemeinschaftsgarten) | + 8,4 % | |
| Bodengleiche Dusche | + 5,5 % | |
| Energieträger | | |
| Kohle, Koks, Holz (keine Pellets) | - 19 % | |
| Öl | - 4,7 % | |
| Einbauküche | | |
| Hochwertige Einbauküche (mit z.B. Geschirrspüler, Mikrowelle etc.) | + 14,9 % | |
| Normale Kücheneinrichtung | + 4,4 % | |
| Kategorie 3) Modernisierung (für Baujahre vor 2020 und Maßnahmen ab 2020) | | |
| Außenwanddämmung | + 1,9 % | |
| Dachdämmung | + 1,9 % | |
| Austausch des Wärmeerzeugers | + 1,9 % | |
| Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken, WC) | + 1,9 % | |
| Elektroinstallationen | + 1,9 % | |
| Kategorie 4) Wohnlagemerkmale | | |
| Altstadt * | + 5,6 % | |
| Kategorie 5) Gebäudemerkmal | | |
| Freistehendes Einfamilienhaus oder Doppelhaushälfte | + 10 % | |
| 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 5 Kategorien der Tabelle 2 und bilden Sie deren Summe (Feld B). Diese Summe kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen. Zur Feststellung der Altstadtlage nutzen Sie bitte die Tabelle in der Anlage.

- » Rechnen Sie die Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m² um (Feld C), indem Sie die Summe der Zu-/Abschläge (Feld B) durch 100 teilen und mit der Basismiete (Feld A) 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/m ² | Feld | |
|--|---------------------------------------|--------------|---------------------|------|---|
| Schritt 1 (Tabelle 1) | Wohnfläche | | | A | |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr) | | | | |
| | Kategorie 2) Wohnungsausstattung | | | | |
| | Kategorie 3) Modernisierung | | | | |
| | Kategorie 4) Wohnlagemerkmal | | | | |
| | Kategorie 5) Gebäudemerkmal | | | | |
| Summe der Zu-/Abschläge: | | | | B | |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²: | Feld B | : 100 | x Feld A | = | C |
| | | | | | |
| mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: | Feld A | + Feld C | = | D | |
| | (Euro/m ²) | | | | |
| mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: | Feld D | x Wohnfläche | = | E | |
| | (Euro) | | | | |

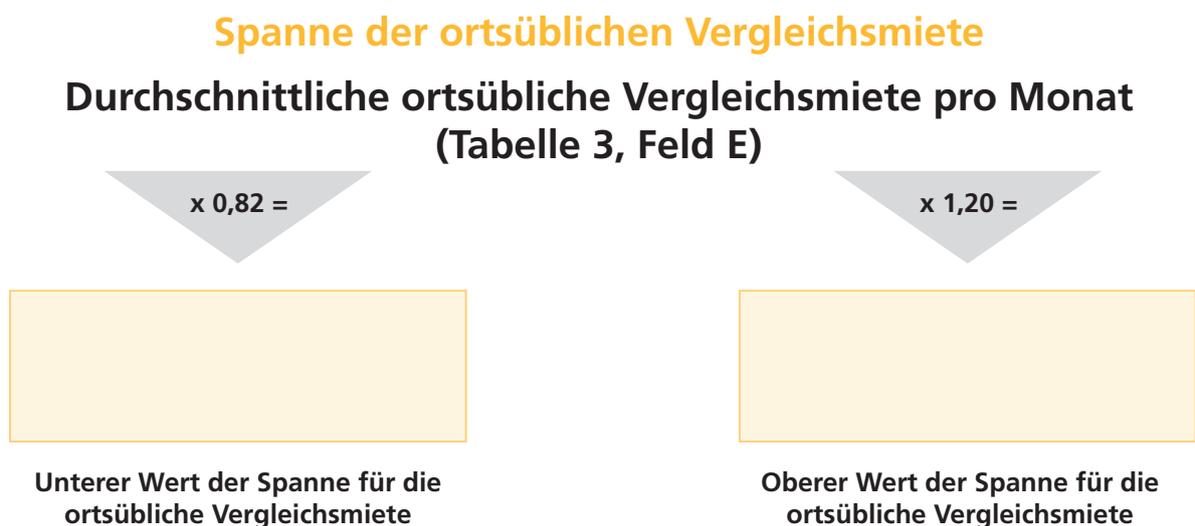
Spannbreite

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.

Für diese Abweichung können unterschiedliche Gründe vorliegen. 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 ge-

nannten Kriterien als gleich anzusehen wären. Für die ortsübliche 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 weitere Ausstattungsbesonderheiten), welche ebenso auf die Preisbildung wirken können.

Da Mietspiegel nicht die gesamte Streuung an Merkmalen berücksichtigen können, werden Wohnungen für gewöhnlich als ortsüblich bezeichnet, wenn sie innerhalb einer gewissen Spannbreite von Mietpreisen liegen. In Schwabach wird auf die 2/3-Spanne verwiesen, welche von - 18 % bis + 20 % bezogen auf die oben ermittelte Durchschnittsmiete in Tabelle 3 (Feld E) reicht.



Bitte beachten Sie beim Vergleich der laut dem 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 | 80 m ² | 7,41 Euro/m ² |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kat. 1) Beschaffenheit (Baujahr) | 1954 | + 4,1 % |
| | Kat. 2) Wohnungsausstattung | Fußbodenheizung in den Wohnräumen Kein Balkon / Terrasse / Wintergarten / Dachterrasse | + 7,6 % - 6,9 % |
| | Kat. 3) Modernisierung | Außenwanddämmung 2023 | + 1,9 % |
| | | Dachdämmung 2021 | + 1,9 % |
| | | Elektroinstallationen 2021 | + 1,9 % |
| Kat. 4) Wohnlagemerkmale | Altstadt | + 5,6 % | |
| Kat. 5) Gebäudemerkmal | Mehrfamilienhaus | ± 0 % | |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

| Schritt | Wohnwertmerkmale | Prozent | Euro/m ² | Feld |
|---|---------------------------------------|-----------------|---------------------|----------|
| Schritt 1 (Tabelle 1) | Wohnfläche | | 7,41 | A |
| Schritt 2 (Tabelle 2) | Kategorie 1) Beschaffenheit (Baujahr) | + 4,1 % | | |
| | Kategorie 2) Wohnungsausstattung | + 0,7 % | | |
| | Kategorie 3) Modernisierung | + 5,7 % | | |
| | Kategorie 4) Wohnlagemerkmale | + 5,6 % | | |
| | Kategorie 5) Gebäudemerkmal | ± 0 % | | |
| Summe der Zu-/Abschläge: | | + 16,1 % | | B |
| Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m²: | Feld B | : 100 | x Feld A | = |
| | 16,1 % | : 100 | x 7,41 | 1,19 |
| mittlere monatliche ortsübliche Vergleichsmiete: (Euro/m ²) | Feld A | + Feld C | = | D |
| | 7,41 | 1,19 | 8,60 | |
| mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat: (Euro) | Feld D | x Wohnfläche | = | E |
| | 8,60 | x 80 | 688,00 | |

Spannbreite: Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für die Beispielwohnung beträgt 688 Euro/m². Ortsüblich sind Mietpreise, die sich in dem Preisintervall 688 € · 0,82 und 688 € · 1,20 befinden. Die Grenzen dieses Intervalls liegen folglich bei 564,16 und 825,60 Euro/m².

DEUTSCHER MIETERBUND Nürnberg und Umgebung e.V.

Schlehengasse 10

90402 Nürnberg

Tel: 0911 3765180

E-Mail: info@mieterbund-nuernberg.de

Haus & Grundbesitzerverein Schwabach und Umgebung e.V.

Fleischbrücke 4

91126 Schwabach

Tel: 09122 8789112

E-Mail: info@haus-und-grund-schwabach.de

Stadt Schwabach

Bauordnungsamt

Albrecht-Achilles-Str. 6/8

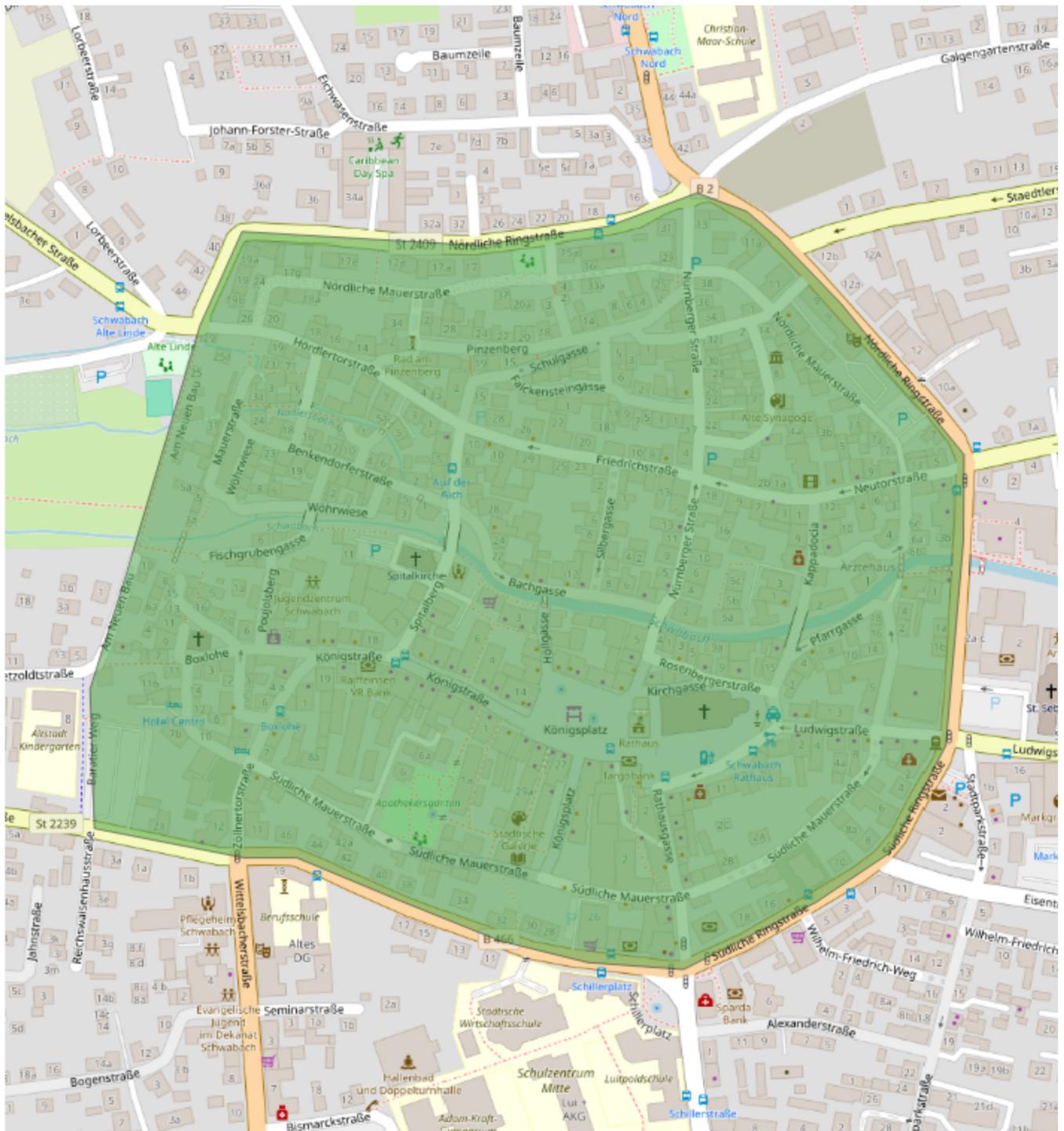
91126 Schwabach

Download

<https://www.schwabach.de>

Anlage Altstadtlage

Für Wohnungen in der Altstadt kann ein Lagezuschlag von + 5,6 % geltend gemacht werden.



Kartenbasis: © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Quelle: Mietspiegel Stadt Schwabach 2024