
Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2020

November 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	3

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= 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 Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete 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. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bamberg verfügt seit 2014 über einen nach § 558d BGB Abs. 1 qualifizierten Mietspiegel, also über einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der letzte Mietspiegel in Bamberg ist der im Jahr 2017 auf Basis einer Repräsentativerhebung erstellte Mietspiegel 2018, der zum 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist.

Die Stadt Bamberg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2018 als Mietspiegel 2020 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Bamberg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bei dieser 2014 aufgelegten Broschüre handelt es sich um eine inhaltlich unveränderte Neuauflage einer Broschüre gleichen Titels des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Mittelwerte sowie die unteren und oberen Spannenwerte aus der Mietspiegeltabelle 2018 (siehe Tabelle 3 der für den Mietspiegel 2018 angefertigten Dokumentation) mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Erhebung des qualifizierten Mietspiegels 2018 war der 1. April 2017. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen April 2017 und April 2019 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2015 = 100 betragen für April 2017 101,8 und für April 2019 105,2. Es ergibt sich ein Anstieg von $105,2/101,8 - 1 = 3,3\%$. Die Ergebnisse der Mietspiegeltabelle 2018 werden entsprechend mit dem Faktor 1,033 multipliziert.

Tab. 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 2020 anstelle der Tabelle 3 aus der Mietspiegeldokumentation 2018 zur Ermittlung der Mietwerte im Mietspiegel 2020 zu verwenden. Das ergänzende Punktesystem zur Spanneneinordnung bleibt im Rahmen der Fortschreibung des Mietspiegels unverändert.

Tab. 1: Mietspiegeltabelle 2020, alle Angaben in €/m²

Wohnfläche		Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
		A	B	C	D	E	F
20 bis unter 41 m ²	1	9,04* 6,89-11,71	6,89* 6,08-10,06	6,71* 5,68-8,93	10,21* 7,97-12,78		
41 bis unter 66 m ²	2	7,75 5,31-10,33	6,20 5,23-7,09	6,18 5,22-6,83	7,73* 5,95-8,96	7,86* 5,62-9,08	10,32* 7,25-10,52
66 bis unter 90 m ²	3	6,81 5,56-8,37	6,63 5,06-7,83	6,25 5,31-7,48	6,56* 5,42-7,39	7,24 6,12-8,29	9,13* 6,57-10,87
90 m ² und mehr	4	7,05 5,03-8,68	7,38* 6,12-8,89	6,34 5,27-8,44	6,49* 5,56-7,69	7,29* 6,41-8,94	9,10 7,16-11,12

Der Median der ortsüblichen Vergleichsmiete unabhängig von Wohnfläche und Baujahresklasse liegt in Bamberg unter Anwendung des gleichen Faktors bei 6,80 €/m² zum 1. April 2019.

3 Schlussbemerkungen

Nach dem positiven Votum durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurde der Mietspiegel vom Stadtrat am 27.11.2019 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er gilt ab dem 1. Januar 2020. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels im Jahr 2017 als Mietspiegel 2018 und der Indexfortschreibung im Jahr 2019 als Mietspiegel 2020 im Jahr 2021 neu zu erstellen.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de