

Anwendungshilfe für den Mietspiegel Bamberg 2018

Diese Anwendungshilfe soll den Aufbau des Mietspiegels Bamberg 2018 erläutern und die Anwendung an einem Praxisbeispiel aufzeigen.

Aufbau: Der Mietspiegel Bamberg liest sich als Tabelle. Ziel soll es sein, jede mietspiegelrelevante Wohnung (*der Mietspiegel Bamberg 2018 gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen*) einem konkreten Feld der Tabelle zuzuordnen. Den Werten in diesem Tabellen-Feld kann dann die ortsübliche Vergleichsmiete für die bestimmte Wohnung entnommen werden. Um eine Zuordnung zu den einzelnen Tabellen-Feldern (bspw. A3) zu ermöglichen, werden zwei erste wichtige Unterscheidungskriterien der Wohnungen bestimmt:

- Wohnfläche unterteilt in vier Kategorien
- Baujahresklasse/Bezugsfertigkeit unterteilt in sechs Kategorien

In Schritt 1 ordnen Sie die Wohnung als Mieter bzw. Vermieter jeweils einer Kategorie der beiden Kriterien zu. Betrachtet man nun die Tabelle, ergibt Ihre getroffene Zuordnung genau ein Feld in der Tabelle (im Zusammenspiel aus Baujahresklasse und Wohnfläche). Diesem Feld kann nun eine erste Aussage über die ortsübliche Vergleichsmiete Ihrer Wohnung entnommen werden, da sowohl der Mittelwert (Median*) als auch eine Spanne aller ermittelten Wohnungen in dieser Kategorie bestimmt wurde. Um Ihre Wohnung innerhalb der Spanne zwischen dem oberen bzw. dem unteren Wert einzuordnen, werden Plus- und Minuspunkte für die Wohnung ermittelt.

In Schritt 2 betrachten Sie als Mieter bzw. Vermieter den angegebenen Kriterienkatalog, der Ihre Wohnung hinsichtlich des Mietwertes sozusagen auf- bzw. abwertet. Dieser Katalog gibt Plus- bzw. Minuspunkte von 1 bis 3 für bestimmte Ausstattungsmerkmale und gibt Ihnen dadurch Auskunft darüber, in welchen Bereich der Spanne Sie die Wohnung abschließend einordnen können (Schritt 3). Das folgende Praxisbeispiel soll die Schritte bei der Anwendung des Mietspiegels Bamberg 2018 verdeutlichen:

Praxisbeispiel → *Wohnung: 70 m²; Baujahr 1980; keine Modernisierungen nach 2009; komplette Einbauküche vorhanden; öffentliche Einrichtungen bis zu 300 m fußläufig entfernt; weder Balkon noch Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden; schlechter Zustand der Fenster*

Schritt 1: Baujahr D (1978 bis 1994) und Wohnfläche 3 (66 m² bis unter 90 m²) → Feld D3

Schritt 2: Abgleich mit Kriterien aus Katalog

- Keine Modernisierung nach 2009: -
- Komplette Einbauküche vorhanden: +2 Punkte
- Öffentliche Einrichtungen bis zu 300 m fußläufig entfernt: +1 Punkt
- Weder Balkon noch Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden: -1 Punkt
- Schlechter Zustand der Fenster: -1 Punkt

Insgesamt: +1 Punkt

Schritt 3: Die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Wohnung liegt im Tabellen-Feld D3 in der oberen Hälfte zwischen dem unteren Spannenwert (5,25 €) und dem Mittelwert (6,35 €), also zwischen 5,80 € und 6,35 €.

(abgebildet wird: Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten pro m²)

*Der Median bezieht sich auf den Wert in der Mitte aller gemessener Werte