

STADT BAMBERG

MIETSPIEGEL - FORTSCHREIBUNG 2002 (in Euro)



FÜR FREIFINANZIERTE WOHNUNGEN

Baujahr	Wohnungs- qualität	A. Wohnungsgröße 20 bis 40 m ²						B. Wohnungsgröße 40 bis 80 m ²						C. Wohnungsgröße 80 m ² u. mehr					
		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche	
		I		II		III		I		II		III		I		II		III	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
bis 1948 1	einfach	1,76	2,54	2,35	3,10	3,47	4,22	1,52	2,19	2,06	2,73	3,05	3,71	1,47	2,11	1,95	2,59	2,88	3,53
	mittel	2,19	2,97	3,21	3,95	4,46	5,26	1,92	2,59	2,78	3,45	3,95	4,62	1,85	2,48	2,64	3,29	3,71	4,36
	gut	2,67	3,45	4,14	4,89	5,53	6,28	2,33	2,99	3,60	4,27	4,86	5,53	2,22	2,86	3,45	4,09	4,60	5,24
1949 - 1959 2	einfach	2,17	2,93	2,54	3,25	3,30	4,01	1,91	2,57	2,20	2,83	2,88	3,54	1,84	2,46	2,10	2,70	2,73	3,35
	mittel	2,41	3,17	3,61	4,35	4,40	5,11	2,10	2,75	3,17	3,80	3,85	4,48	2,02	2,65	2,99	3,61	3,64	4,24
	gut	2,73	3,43	4,80	5,48	5,53	6,24	2,38	2,99	4,19	4,77	4,85	5,48	2,28	2,86	3,96	4,54	4,59	5,19
1960 - 1969 3	einfach			3,85	4,54	3,30	4,01			3,38	3,96	2,88	3,54			3,22	3,77	2,75	3,35
	mittel			4,19	4,93	4,40	5,11			3,67	4,33	3,85	4,48			3,51	4,12	3,67	4,24
	gut			4,51	5,24	5,53	6,26			3,93	4,59	4,85	5,48			3,75	4,38	4,61	5,22
1970 - 1979 4	einfach					3,54	4,27					3,09	3,72					2,96	3,54
	mittel					4,56	5,32					3,98	4,64					3,80	4,43
	gut					5,61	6,31					4,90	5,53					4,66	5,27
1980 - 1989 5	einfach					3,88	4,56					3,41	3,98					3,25	3,80
	mittel					5,16	5,90					4,51	5,16					4,30	4,90
	gut					6,31	7,08					5,53	6,19					5,27	5,90
1990 - 1999 6	einfach					4,23	4,90					3,66	4,28					3,50	4,10
	mittel					5,58	6,25					4,85	5,45					4,67	5,24
	gut					6,85	7,58					5,94	6,59					5,71	6,30
ab 2000 7	einfach					4,32	4,99					3,76	4,37					3,60	4,19
	mittel					5,65	6,31					4,93	5,52					4,76	5,32
	gut					6,90	7,62					6,01	6,65					5,78	6,37

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität:

Die Feststellung, ob eine Wohnung als einfach, mittel oder gut zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der nachfolgenden Aufstellung getroffen werden.

Dabei sind die zu den genannten Merkmalen gehörigen Zahlen zusammenzuzählen bzw. Abzüge für nachteilige Faktoren zu machen.

Bewertungsliste

Pluspunkte:

Bad und WC getrennt oder zweites WC	+ 1
Schallschutzfenster und Isolierverglasung	+ 1
Rollläden vorhanden	+ 2
guter Zustand der Fenster = gut und mittel	+ 1
wärmedämmende Maßnahmen an den Außenwänden	+ 1
Balkon/Terrasse	+ 2
Einbauküche	+ 1
Aufzug	+ 1
Sprechanlage	+ 1
gehobene Badausstattung (Dusche, Bidet, farbige Sanitäranlagen)	+ 2
Partyraum/Hobbyraum	+ 1
Trockenraum	+ 1
Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss	+ 1
Garten (Gartenmitbenutzung)	+ 1
Bewertung der jetzigen Wohnlage: sehr gut	+ 2
gut	+ 1
keine Reinigungsarbeiten zu verrichten	+ 1
sonstige positive Bemerkungen (Abrundung)	<u>+ 1 bis + 3</u>

Minuspunkte:

ab 4. OG kein Aufzug	- 1
WC außerhalb der Wohnung	- 2
Bad und Dusche außerhalb der Wohnung	- 2
Einfachfenster	- 1
schlechter Zustand der Fenster	- 1
schiefe oder unebene Wände und/oder Fußböden	- 1
nicht alle Räume sind beheizbar	- 2
nicht abgeschlossene Wohnung	- 1
gefangene Räume	- 1
feuchte und/oder kalte Wohnung	- 2
negatives Wohnumfeld	- 2
kein Keller- oder Bodenraum	- 1
dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall	- 1
Bewertung der jetzigen Wohnlage: mangelhaft	- 1
sehr mangelhaft	- 2
Reinigungsarbeiten außerhalb des Hauses	- 1
sonstige negative Bemerkungen (Abrundung)	<u>- 1 bis - 3</u>

Gesamtpunkte: _____

Bewertung: _____

Punktebewertung:

ab minus 2 Punkte:	= einfach
minus 1 bis plus 3 Punkte:	= mittel
ab plus 4 Punkte:	= gut

Erläuterungen zum Bamberger Mietspiegel:

Die Werte stellen Nettomieten dar, d.h. alle gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung umlegbaren Betriebskosten sind darin nicht enthalten.

Die Tabelle stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist als Richtlinie zu verstehen und soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren.

Der Mietspiegel weist Mietzinsspannen aus. Laut § 558a Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches genügt es, wenn der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt.

Die in der Tabelle genannten Werte gelten allgemein für Wohnungen mittlerer Ausstattung und Lage. Den Wohnwert erhöhende und senkende Kriterien können aus dem Punktekatalog errechnet werden. Auch sind die Werte des Mietspiegels für gesamtvermietete Einfamilienhäuser (Reihenhäuser) nur bedingt anwendbar, da hier erfahrungsgemäß höhere Mietpreise vereinbart werden.

Zum Begriff **Baujahr** in der Tabelle:

Als Baujahr gilt grundsätzlich das Jahr der erstmaligen Bezugsfertigkeit des Bauwerks. Bei Vorliegen einer umfassenden Modernisierung tritt jedoch an die Stelle des Baujahres das Jahr der Modernisierung, wenn die Wohnung nach der Modernisierung in ihrer Ausstattung einer neugeschaffenen Wohnung entspricht.

Zum Begriff **Zentralheizung** in der Tabelle:

Unter Zentralheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Versorgung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und dadurch die Beheizung aller Räume (nicht Abstell- oder Speisekammer) in ausreichendem Maße gewährleistet ist. Hierzu zählen also auch zentral versorgte Öfen, Gaseinzelöfen und Nachtspeicheröfen, soweit sie die vorgenannten Bedingungen erfüllen.

Zur Einordnung **einfach, mittel** oder **gut**:

Sie erfolgt unter Anwendung des dem Mietspiegel anliegenden Punktekatalogs zur Bestimmung der „Wohnungsqualität“ entsprechend der Auswertung der dort angeführten Bewertungsliste.

Erläuterungen zum Mietspiegel 2002:

Der Mietspiegel 1999 wurde durch Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2001 wie folgt fortgeschrieben:

1. Die Mieten für Altbauten vor 1948 wurden um 4,5 v.H. erhöht.
2. Die Mieten für die Baujahre 1949 bis 1989 wurden um 2,5 v.H. erhöht.
3. Die Mieten für die Baujahre 1990 bis 1999 wurden um 1,5 v.H. erhöht.
4. Es wurde eine neue Baujahresstufe 7 angefügt (ab 2000), deren Werte der alten Baujahresstufe 6 (ab 1990) mit einer jeweiligen Erhöhung um 0,30 DM (0,15 €) entsprechen.

Der Mieterverein Bamberg e.V. und der Haus- und Grundbesitzerverein Bamberg und Umgebung e.V. haben dieser Erhöhung bzw. Ergänzung mit der Empfehlung zugestimmt, anstelle der nächsten Fortschreibung einen qualifizierten Mietspiegel in Auftrag zu geben.

Die Angaben des Mietspiegels geben die Mietpreise nach dem Stand vom Juni 2001 wieder.

Auskünfte erteilen:

Stadt Bamberg, Wohnungsamt, Heinrichsdamm 1/ II. Stock, 96047 Bamberg, Tel.: 0951-871186

Mieterverein Bamberg e.V., Friedrichstr. 7, 96047 Bamberg (für Mitglieder) Tel.: 0951-202555

Haus- und Grundbesitzerverein Bbg. und Umgebung e.V., Kleberstr. 24 c,
96047 Bamberg (für Mitglieder) Tel.: 0951-26112

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Kreisverband Bamberg e.V.,
Hainstr. 2 / Schönleinsplatz, 96047 Bamberg (für Mitglieder) Tel.: 0951-299860