

Bayreuther Mietenübersicht 2006

(Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2006)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth
Telefon: 0921/25-1366, -1462

Mietenübersicht

Situation

Für Bayreuth gibt es keinen Mietspiegel. Die Problematik eines solchen Spiegels sowie die notwendige repräsentative Erhebung, statistische Auswertung, Kappung, laufende Aktualisierung usw. lassen wegen der Finanzknappheit derzeit die aufwendige Erstellung eines formvollendeten Mietspiegels nicht zu.

Der Immobilienmarkt verlangt aber dementsprechende Anhaltspunkte. Um das Bayreuther Mietniveau etwas überschaubar zu machen, hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, zusammen mit anderen am Mietengeschehen beteiligten Institutionen, auf einfachere Weise, als es für einen Mietspiegel möglich ist, eine Mietenübersicht zu erarbeiten.

Zur Teilnahme bzw. Mitarbeit waren eingeladen:

Bauverein Bayreuth e. G. ^{1) 2)}

Immobilien Freistaat Bayern ¹⁾

Bezirk Oberfranken ^{1) 2)}

Finanzamt Bayreuth ^{1) 2)}

Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft ^{1) 2)}

GEWOG Bayreuth ^{1) 2)}

Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e. V. ¹⁾

Hofmann Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft ¹⁾

Joseph-Stiftung Bamberg ^{1) 2)}

Sachverständigenbüro Kolb und Partner, öffentl. best. u. vereid. Sachverständige ^{1) 2)}

Stadt Bayreuth, Grundstücksamt ^{1) 2)}

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ^{1) 2)}

Davon haben die mit

¹⁾ gekennzeichneten Institutionen Mieten in Mehrfamilienhäusern

²⁾ gekennzeichneten Institutionen Mieten für Gewerbeflächen und Gebäude geliefert.

Funktion

Diese Mietenübersicht ist nicht als Ersatz für einen Mietspiegel anzusehen, sondern als Information bzw. Richtwert für Mieten zu betrachten. Da an einen Mietspiegel speziellere Anforderungen gestellt werden, kann unsere Mietenübersicht auch nicht die Position des Mietspiegels hinsichtlich

- Mieterhöhungsverlangen
(Einsparung von Sachverständigengutachten oder der 3 geforderten Vergleichsmieten)
- Entscheidungsgrundlage bei Streitfällen vor Gericht
- die Funktion einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB

übernehmen.

Gestaltung der Mietenübersicht

Auf mehrfache Anregung verschiedener Marktteilnehmer wurden die Blöcke der Wohnungsgrößen neu gebildet, vor allem hinsichtlich häufig anzutreffender 1-Zimmer Apartments besteht großer Nachfragebedarf. Es wurden aus den bisher drei Blöcken fünf neue Blöcke gebildet. Um wie bisher eine differenzierte Aufteilung nach Baujahren vornehmen zu können, lagen auch dieses Jahr nicht genügend auswertbare Daten vor. Dies lag einerseits am geringeren Rücklauf der von uns eingeladenen, am Markt beteiligten Institutionen und andererseits an der weiterhin geringen Anzahl von Kaufverträgen. Bei der Erfassung und Auswertung der notariellen Kaufverträge wird den neuen Eigentümern von der Gutachtergeschäftsstelle ein Fragebogen zu den Gebäudemerkmalen und einer möglichen Vermietung zugesandt. Die Anzahl der mitgeteilten Mieten bewegten sich auch hier auf sehr niedrigem Niveau. Eine Vermietung von Neubauwohnungen fand praktisch nicht statt. Daher sahen wir uns gezwungen, die Einteilung nach Baujahren auf zwei reduzierte Blöcke beizubehalten. Als mögliche sinnvolle Grenze ergab sich das Jahr 1980. Bedingt durch diese Vorgaben ergeben sich größere Spannen innerhalb des betrachteten Zeitraumes und auch eine Verschiebung der Durchschnittswerte nach unten. Weiterhin ist zu berück-

sichtigen, dass viele Bestandsmieten, die seit mehreren Jahren nicht angehoben wurden, in den ermittelten Durchschnitten mit einfließen und die neu abgeschlossenen Mietverträge eher an den oberen Werten der angegebenen Spannen liegen. Eine gute Orientierung bietet hier die gesondert aufgeführte Auswertung der Zeitungsanzeigen der Bayreuther Tageszeitung.

Insgesamt ist die derzeitige Situation zur Erfassung und Auswertung der Mieten in Bayreuth nach wie vor als ausgesprochen schwierig und unbefriedigend zu bezeichnen. Ein Aufruf im Rahmen eines Zeitungsberichtes im Nordbayerischen Kurier an die Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien, der Gutachtergeschäftsstelle Mietdaten in anonymisierter Form mitzuteilen, blieb wiederum erfolglos. Da sich die Situation im Jahr 2006 nicht verbessert hat, wird von der Gutachtergeschäftsstelle ab 2007 keine Mietenübersicht über die tatsächlich bezahlten Mieten mehr erstellt.

Die Auswertung der Anzeigen der örtlichen Tageszeitung ist hiervon nicht betroffen.

Kriterien, Merkmale

Unsere Mietenübersicht soll aktuell sein und wird daher jährlich erstellt.

Die preisbestimmenden Merkmale wie

- ★ Wohnlage
- ★ Baujahr
- ★ Größe
- ★ Ausführung und Ausstattung
- ★ Erhaltungszustand

gehen aus den uns vorliegenden Angaben meist nicht hervor. Daher erscheint es sinnvoll, Spannen anzugeben, in denen diese Einflussfaktoren enthalten sind.

Es wurden nur vereinzelt Kappungen vorgenommen. Durchschnittswerte für Neubauwohnungen können auf Grund fehlender Daten nicht angegeben werden.

Es ist von folgenden Annahmen auszugehen:

Nettokaltmieten

Die in der Übersicht aufgeführten Mieten sind Nettokaltmieten, also ausschließlich der anteiligen Bewirtschaftungs- und Betriebskosten sowie evtl. vorhandener Möblierung. Das gilt auch für Kleinstwohnungen.

Wohnlagen, Wohnwert

Auf Wohnlagen kann in dieser Übersicht nicht gesondert eingegangen werden, weil dazu die nötigen Angaben bzw. Untersuchungen fehlen. Daher ist davon auszugehen, dass Mieten und m²-Preise von Eigentumswohnungen in mäßigen Wohnlagen mit dem unteren Spannenwert und in guten und besseren Wohnlagen mit dem oberen Spannenwert konform gehen. Der größte Teil der Mietwohnungen dürfte bei mittlerer Wohnlage, d. h. ohne besondere Vor- oder Nachteile, einzuordnen sein.

Bayreuther Mietenübersicht 2006

1. Wohnungen im Mehrfamilienhaus in €/m² WF

Wohnungsgrößen	1		2	
	Baujahr bis 1980		Baujahr ab 1981	
	Spanne €/m ²	Ø ca.	Spanne €/m ²	Ø ca.
bis 25 m ²	2,10 - 5,50	4,60	3,30 - 8,00	6,20
26 m ² - 50 m ²	2,00 - 8,20	4,50	2,55 - 8,55	5,65
51 m ² - 75 m ²	1,80 - 5,60	4,05	2,70 - 7,80	5,00
76 m ² - 100 m ²	2,00 - 6,20	4,10	2,35 - 7,15	4,75
über 100 m ²	1,90 - 6,65	3,95	3,10 - 6,00	4,85

Bestandsmieten können die oberen Spannenwerte überschreiten.

2. Häuser

2.1 Einfamilienhäuser

a) pro m² WF
ohne Ausführungs- und
Altersunterscheidung 2,50 - 7,50 €/m² Ø 5,00 €/m²

b) für das Haus
WF 100 - 280 m² 410 - 1.500 €/Mt. Ø 620 €
Ø 160 m²

2.2 Doppelhaushälften

a) pro m² WF
ohne Ausführungs- und
Altersunterscheidung 3,60 - 5,10 €/m² Ø 4,30 €/m²

b) für das Haus
WF 100 - 190 m² 600 - 1.000 €/Mt. Ø 820 € *
Ø 150 m²

* Werte aus 2004 und 2005 fortgeschrieben

2.3	Reihenhäuser		
2.3.1	Reiheneckhäuser		
	a) pro m ² WF ohne Ausführungs- u. Altersunterscheidung	4,70 - 5,30 €/m ²	Ø 4,90 €/m ²
	b) für das Haus WF 100 - 150 m ² Ø 120 m ²	500 - 800 €/Mt.	Ø 700 € *
2.3.2	Reihenmittelhäuser		
	b) pro m ² WF ohne Ausführungs- u. Altersunterscheidung	4,70 - 6,70 €/m ²	Ø 5,30 €/m ²
	c) für das Haus WF 100 - 160 m ² Ø 125 m ²	480 - 715 €/Mt.	Ø 575 €
3.	<u>Gewerbliche Mieten</u>		
		€/m ²	€/m ²
	Läden in der Fußgängerzone (EG)		
	unter 100 m ² Nutzfläche	7,00 - 45,00 *	Ø 19,00 *
	ab 100 m ² Nutzfläche	7,00 - 29,00 *	Ø 14,50 *
	Läden außerhalb der Fußgängerzone		
	unter 100 m ² Nutzfläche	3,25 - 10,20	Ø 6,95
	ab 100 m ² Nutzfläche	4,00 - 10,20	Ø 7,35
	Büros, Praxen im Stadtzentrum	2,40 - 14,50*	Ø 6,80*
	Büros, Praxen keine Zentrumslage	2,60 - 7,10	Ø 4,50
	Produktion, Werkstatt,	1,00 - 7,00	Ø 3,50
	Lager, Ausstellung	1,80 - 2,90	Ø 2,30 *

* Werte aus 2005 fortgeschrieben

4.	<u>Kfz-Stellplätze</u>		
		€/Monat	€/Monat
	im Freien	5,00 - 30,00	Ø 11,00
	Carports	5,00 - 30,00	Ø 18,00
	in der TG	25,00 - 37,00	Ø 31,00
	in Garagen	15,00 - 37,00	Ø 30,00
	Citylagen	bis 60,00	

Die seit 1991 publizierte Mietenübersicht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat sich als außerordentlich nützliche und informative Hilfestellung für die Öffentlichkeit erwiesen. Die vielen Anfragen zum Thema Mieten lassen erkennen, dass in Bayreuth eine stete Nachfrage nach Zahlen über Miethöhen vorhanden ist und dass die in der Mietenübersicht ermittelten Informationen in vielen Bereichen genutzt werden. Herzlichen Dank sagen wir allen, die uns dabei bisher unterstützt haben.

Übersicht über die Entwicklung der Mieten ab 2004

(Angebotsmieten aus Zeitungsanzeigen)

Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche (Ø ca. 22 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	Miete einschl. Nebenkosten €/m ²	Innenstadt ohne Nebenkosten €/m ²	Stadtrand ohne Nebenkosten €/m ²	Neubau ohne Nebenkosten €/m ²
2004	7,54	10,48	7,78	7,59	---
2005	8,03	9,15	9,40	8,23	---
2006	8,53	11,73	8,74	8,48	---

Wohnungen 26 - 50 m² Wohnfläche (Ø ca. 39 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	Miete einschl. Nebenkosten €/m ²	Innenstadt ohne Nebenkosten €/m ²	Stadtrand ohne Nebenkosten €/m ²	Neubau ohne Nebenkosten €/m ²
2004	6,28	8,26	6,29	6,22	---
2005	6,40	8,23	6,56	6,43	---
2006	6,49	8,38	6,54	6,51	---

Wohnungen 51 -75 m² Wohnfläche (Ø ca. 63 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	Miete einschl. Nebenkosten €/m ²	Innenstadt ohne Nebenkosten €/m ²	Stadtrand ohne Nebenkosten €/m ²	Neubau ohne Nebenkosten €/m ²
2004	5,58	6,84	5,44	5,52	---
2005	5,70	7,20	5,61	5,67	---
2006	5,63	7,43	5,63	5,53	6,46

Wohnungen 76 -100 m² Wohnfläche (Ø ca. 88 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	Miete einschl. Nebenkosten €/m ²	Innenstadt ohne Nebenkosten €/m ²	Stadtrand ohne Nebenkosten €/m ²	Neubau ohne Nebenkosten €/m ²
2004	5,37	6,22	5,35	5,40	---
2005	5,46	6,70	5,37	5,49	---
2006	5,47	6,81	5,48	5,37	6,55

Wohnungen ab 101 m² Wohnfläche (Ø ca. 118 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	Miete einschl. Nebenkosten €/m ²	Innenstadt ohne Nebenkosten €/m ²	Stadtrand ohne Nebenkosten €/m ²	Neubau ohne Nebenkosten €/m ²
2004	5,25	---	5,02	5,31	---
2005	5,36	7,24	5,54	5,14	---
2006	5,07	6,24	5,08	4,68	---

Gewerbliche Mieten

(Angebotsmieten aus Zeitungsanzeigen)

Läden in der Fußgängerzone

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	davon unter 100 m ² Nutzfläche €/m ²	davon ab 100 m ² Nutzfläche €/m ²
1997	28,33		
1998	22,50		
1999	18,02	22,54	14,24
2000	17,85	22,03	12,74
2001	14,84	17,33	11,12
2002	17,51	22,17	15,65
2003	13,02	14,39	11,92
2004	15,95	19,00	14,50
2005	8,41	8,30	8,70
2006	8,00	7,89	8,22

Läden außerhalb der Fußgängerzone

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	davon unter 100 m ² Nutzfläche €/m ²	davon ab 100 m ² Nutzfläche €/m ²
1997	8,87		
1998	7,73		
1999	7,67		
2000	7,44	7,57	7,32
2001	6,59	6,64	6,54
2002	9,26	10,49	7,11
2003	6,23	6,53	5,97
2004	9,60	10,28	7,85
2005	6,70	7,15	6,10
2006	6,50	6,58	6,43

Büros und Praxen

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	davon zentrale Innenstadtlage €/m ²	keine Zentrums-lage €/m ²
1997	5,99		
1998	5,86		
1999	6,23		
2000	6,23		
2001	6,00	7,20	5,64
2002	6,08	6,91	5,38
2003	5,21	5,77	4,75
2004	5,47	6,07	5,14
2005	5,93	6,05	5,82
2006	5,48	5,71	5,23

Produktion/Werkstätten

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²
1997	3,66
1998	4,89
1999	4,65
2000	4,55
2001	4,38
2002	5,01
2003	4,50
2004	3,75
2005	---
2006	2,81

Lager/Ausstellung

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²
1997	2,44
1998	3,03
1999	2,95
2000	2,62
2001	2,18
2002	2,09
2003	2,38
2004	2,70
2005	3,16
2006	2,37

Zusammenstellung der Nebenkosten ab 2004

(Angebotsmieten aus Zeitungsanzeigen)

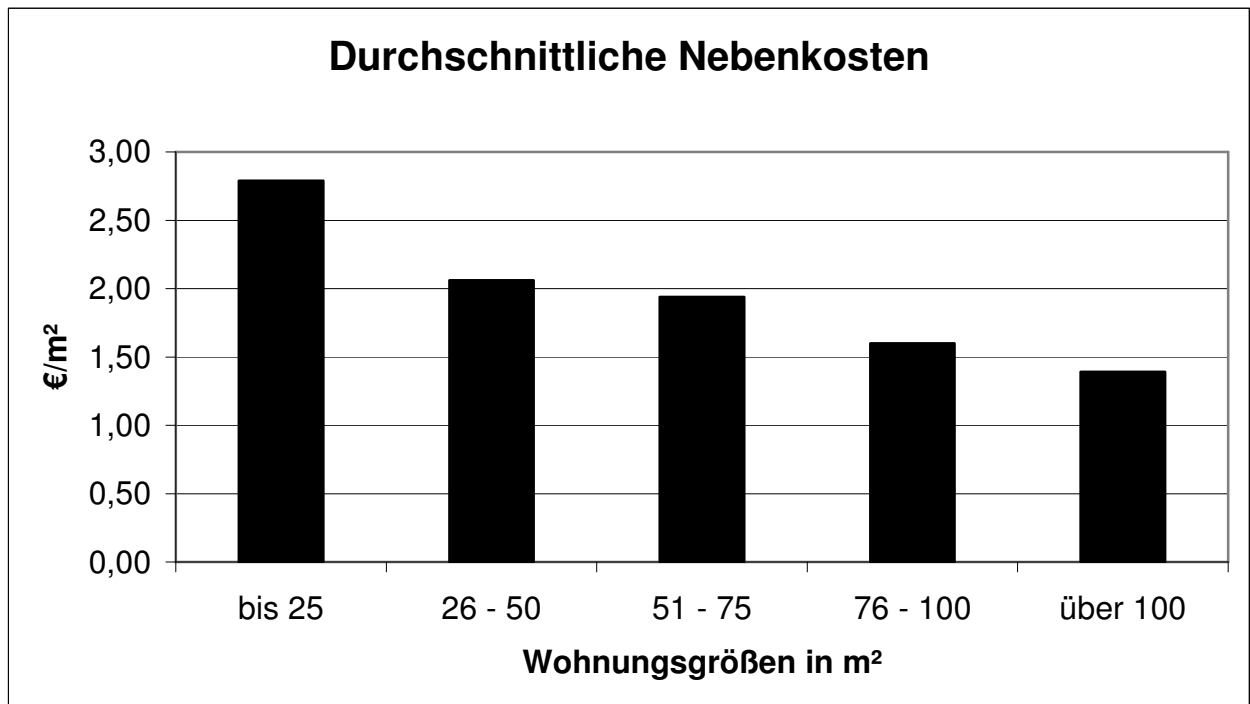
<u>Wohnungen bis 25 m² WF</u>		
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	2,26 - 3,54	3,07
2005	2,00 - 3,41	2,56
2006	1,73 - 3,89	2,79

<u>Wohnungen 26 - 50 m² WF</u>		
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	1,18 - 2,81	2,00
2005	1,55 - 2,97	2,16
2006	0,76 - 3,11	2,06

<u>Wohnungen 51 - 75 m² WF</u>		
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	0,77 - 2,54	1,70
2005	1,00 - 2,32	1,81
2006	0,45 - 3,42	1,94

<u>Wohnungen 76 - 100 m² WF</u>		
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	0,54 - 2,04	1,61
2005	0,43 - 2,24	1,53
2006	0,50 - 2,37	1,60

<u>Wohnungen über 100 m² WF</u>		
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	0,46 - 1,85	1,40
2005	0,68 - 2,08	1,49
2006	0,48 - 1,98	1,39



Tatsächliche Betriebskosten 2004, 2005

Die, in den nachfolgenden Tabellen, aufgeführten Betriebskosten wurden aus 1.828 Wohnungen im Stadtbereich Bayreuth ausgewertet. Die Auswertung wurde aus tatsächlich angefallenen Kosten erstellt und von vier Bayreuther Hausverwaltungen zur Verfügung gestellt. Diese stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Fa. Haustreu GmbH
(Herr Preis Tel: 0921/78947-0)

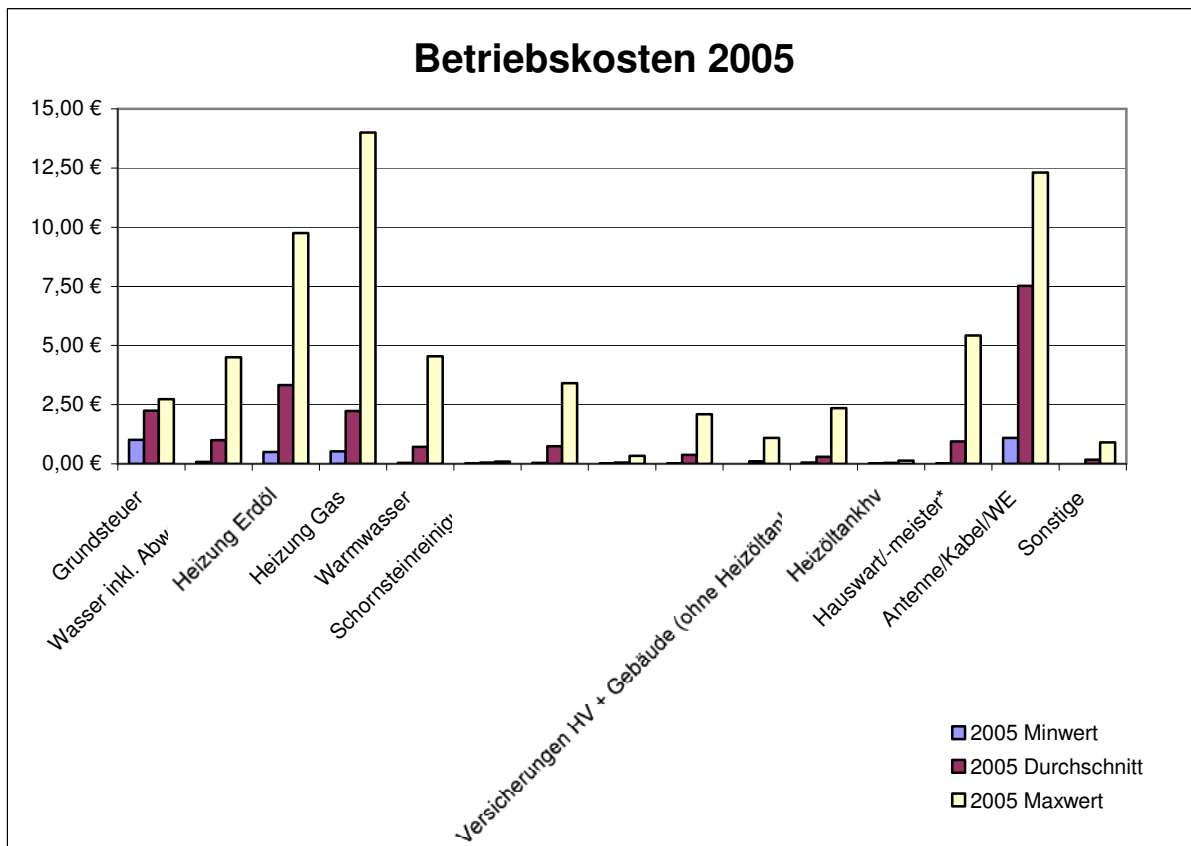
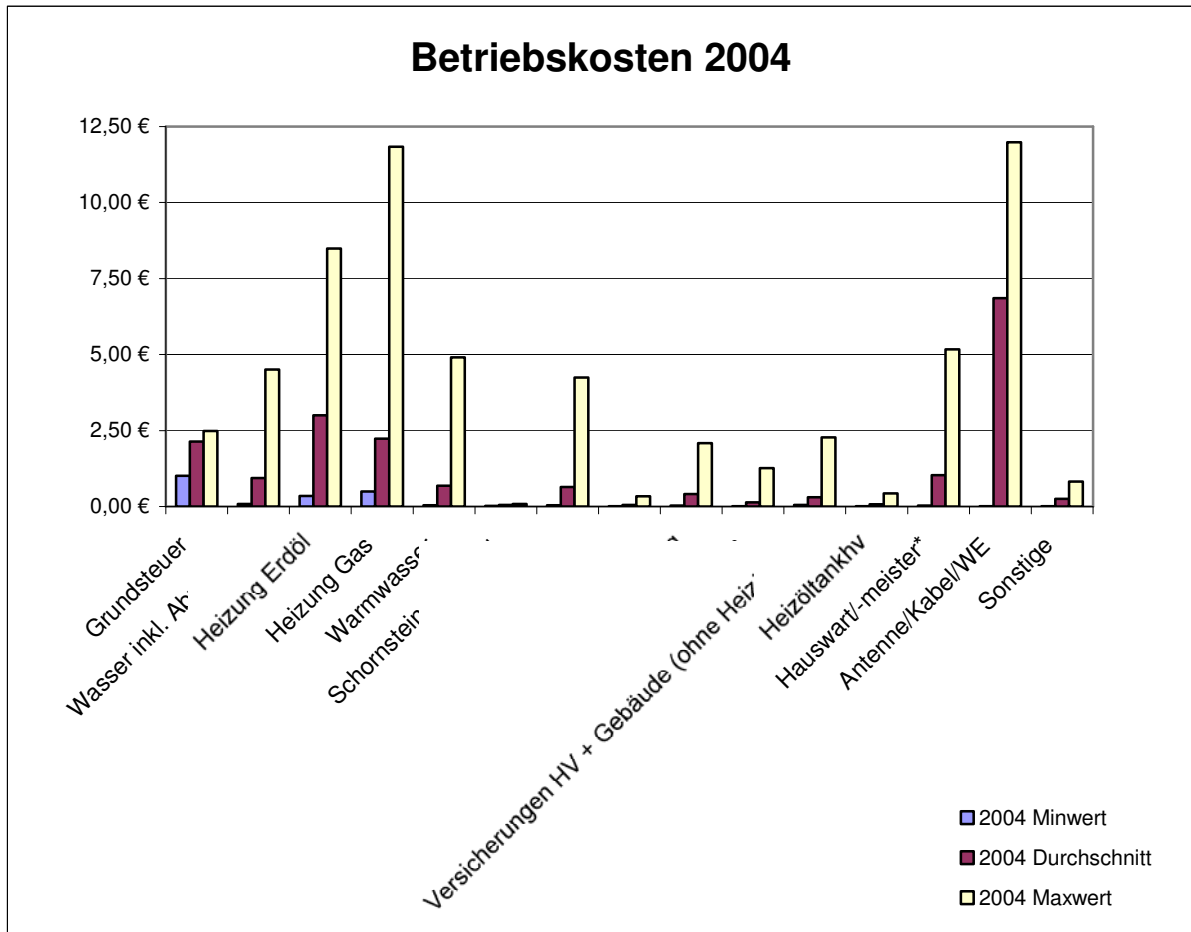
Fa. Marquardt Hausverwaltungs GmbH
(Herr Marquardt Tel: 0921/78778270)

Fa. Hausforum GmbH
(Herr Lippert Tel: 0921/7932910)

Fa. Hofmann Haus- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
(Herr Hofmann Tel: 0921/23476)

Betriebskosten pro m² Wohnfläche / Monat	2004 Minwert	2004 Durchschnitt	2004 Maxwert
Grundsteuer	1,01 €	2,14 €	2,49 €
Wasser inkl. Abwasser	0,08 €	0,94 €	4,51 €
Heizung Erdöl	0,35 €	3,00 €	8,49 €
Heizung Gas	0,49 €	2,23 €	11,84 €
Warmwasser	0,04 €	0,68 €	4,91 €
Schornsteinreinigung	0,02 €	0,05 €	0,09 €
Aufzug	0,04 €	0,64 €	4,24 €
Strassenreinigung	0,01 €	0,05 €	0,34 €
Müllbeseitigung	0,03 €	0,41 €	2,09 €
Strom allgemein	0,01 €	0,14 €	1,26 €
Versicherungen HV + Gebäude (ohne Heizöltankhv)	0,05 €	0,31 €	2,27 €
Heizöltankhv	0,01 €	0,07 €	0,43 €
Hauswart/-meister*	0,03 €	1,03 €	5,17 €
Antenne/Kabel/WE	0,01 €	6,85 €	11,98 €
Sonstige	0,01 €	0,25 €	0,82 €

Betriebskosten pro m² Wohnfläche / Monat	2005 Minwert	2005 Durchschnitt	2005 Maxwert
Grundsteuer	1,01 €	2,25 €	2,73 €
Wasser inkl. Abwasser	0,08 €	1,00 €	4,50 €
Heizung Erdöl	0,50 €	3,33 €	9,75 €
Heizung Gas	0,53 €	2,24 €	14,00 €
Warmwasser	0,05 €	0,71 €	4,55 €
Schornsteinreinigung	0,02 €	0,05 €	0,10 €
Aufzug	0,05 €	0,74 €	3,41 €
Strassenreinigung	0,01 €	0,05 €	0,34 €
Müllbeseitigung	0,01 €	0,38 €	2,09 €
Strom allgemein	0,01 €	0,11 €	1,09 €
Versicherungen HV + Gebäude (ohne Heizöltankhv)	0,05 €	0,30 €	2,35 €
Heizöltankhv	0,01 €	0,04 €	0,14 €
Hauswart/-meister*	0,01 €	0,95 €	5,43 €
Antenne/Kabel/WE	1,09 €	7,53 €	12,31 €
Sonstige	0,01 €	0,17 €	0,90 €



Schutzgebühren

	bei Abholung	bei Versand
Grundstücksmarktbericht 2006	10,50 Euro	13,06 Euro
Richtwertübersicht Stand 31.12.2004	75,00 Euro	77,56 Euro
Mietenübersicht	kostenlos	

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

Verwendete Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BBauG	Bundesbaugesetz
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GAAV	Gutachterausschussverordnung
GMB	Grundstücksmarktbericht
KM	Kaltmiete
NF	Nutzfläche
NK	Nebenkosten
RWK	Richtwertkarte
WertV	Wertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche