

Bayreuther Mietenübersicht 2010

(Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2010)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth
Telefon: 0921/25-1366, -1462, -1246, -1452

6 Bayreuther Mietenübersicht

6.1 Vorbemerkung

Situation

Für Bayreuth gibt es keinen Mietspiegel. Die Problematik und der Aufwand eines solchen Spiegels sowie die notwendige repräsentative Erhebung, statistische Auswertung, Kappung, laufende Aktualisierung usw. steht in keinem Verhältnis zur derzeitigen Nachfrage aller am Markt Beteiligten.

Der Immobilienmarkt speziell verlangt aber dementsprechende Anhaltspunkte. Um das Bayreuther Mietniveau etwas überschaubar zu machen, hat sich der Gutachterausschuss entschlossen, eine Mietenübersicht zu erarbeiten.

Funktion

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

Datengrundlage

Es werden die Anzeigen der örtlichen Tageszeitung erfasst und ausgewertet. Hierbei werden Mehrfachanzeigen sowie extreme Abweichungen nach "oben" bzw. "unten" ausgeklammert. Soweit möglich, erfolgt eine örtliche Differenzierung nach Zentrumsnähe und Randbezirken, wobei dieser Übergang eher fließend ist und eine punktgenaue Zuordnung nicht möglich ist. In der Regel werden jährlich über 1.000 Zeitungsanzeigen ausgewertet. Zusätzlich werden die Angaben der Käufer von Immobilien übernommen, die einen Fragebogen zum Objekt erhalten und an uns zurücksenden.

Die preisbestimmenden Merkmale wie

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

gehen aus den uns vorliegenden Angaben meist nicht hervor. Die errechneten Durchschnittswerte sind daher nach den vorhandenen Gegebenheiten durch Zu- und Abschläge anzupassen. Auf eine Rundung der errechneten Werte bei Wohnungen und Gewerbemieten auf fünf oder zehn Cent wurde verzichtet. Bei weniger als drei Werten innerhalb einer Sparte wurde keine Auswertung vorgenommen.

6.2 Wohnhäuser

Einfamilienwohnhäuser

Miete	Ø 6,80 €/m ²	Spanne 3,75 - 10,45 €/m ²
Miete für das Haus	Ø 875 €	
Wohnfläche	Ø 135 m ²	

Doppelhaushälften

Miete	Ø 6,30 €/m ²	Spanne 5,00 - 7,30 €/m ²
Miete für das Haus	Ø 920 €	
Wohnfläche	Ø 148 m ²	

Reiheneckhäuser⁶

Miete	Ø 5,90 €/m ²	Spanne 5,30 - 6,90 €/m ²
Miete für das Haus	Ø 845 €	
Wohnfläche	Ø 145 m ²	

Reihenmittelhäuser

Miete	Ø 6,00 €/m ²	Spanne 5,70 - 6,20 €/m ²
Miete für das Haus	Ø 810 €	
Wohnfläche	Ø 136 m ²	

⁶ Fortgeschriebene Werte aus dem Berichtsjahr 2008

6.3 Wohnungen

Wohnungen bis 25 m² Wohnfläche (Ø ca. 21 m²)⁷

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	---
2007	7,87	11,32	8,38	7,72	---
2008	8,16	12,02	8,77	7,88	---
2009	8,61	12,05	9,76	8,01	---
2010	8,80	11,88	9,46	8,47	---

Wohnungen 26 - 50 m² Wohnfläche (Ø ca. 40 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	---
2007	6,56	8,99	6,70	6,51	---
2008	6,64	8,89	6,71	6,60	---
2009	6,57	9,17	6,57	6,61	---
2010	6,70	8,42	7,06	6,48	---

Wohnungen 51 -75 m² Wohnfläche (Ø ca. 64 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
2007	5,67	7,43	5,79	5,60	---
2008	5,50	7,55	6,10	5,15	---
2009	5,62	7,82	5,80	5,63	6,63
2010	5,77	7,73	6,07	5,56	---

⁷ Die durchschnittliche Wohnfläche bezieht sich jeweils auf das Berichtsjahr 2010

Wohnungen 76 -100 m² Wohnfläche (Ø ca. 85 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
2007	5,47	7,03	5,32	5,56	---
2008	5,38	6,96	5,30	5,23	---
2009	5,51	7,15	5,37	5,47	---
2010	5,38	6,82	5,59	5,20	---

Wohnungen ab 101 m² Wohnfläche (Ø ca. 125 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	---
2007	5,37	7,03	5,52	5,02	---
2008	5,26	7,05	5,36	5,05	---
2009	5,10	7,18	5,08	5,25	---
2010	5,20	6,50	4,89	5,57	6,83

6.4 Kfz-Stellplätze

Art	Durchschnittlicher monatlicher Mietpreis [€]	Mietpreisspanne [€]
Stellplatz im Freien	23	5 - 30
Garage / Carport	38	20 - 55
Tiefgaragenstellplatz	32	15 - 50

6.5 Nebenkosten von Wohnungen

Wohnungen bis 25 m² WF

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
2007	2,09 - 4,96	3,11
2008	2,71 - 4,78	3,51
2009	2,40 - 5,46	3,52
2010	1,25 - 5,68	3,50

Wohnungen 26 - 50 m² WF

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
2007	1,11 - 4,21	2,49
2008	1,63 - 4,36	2,58
2009	1,00 - 5,00	2,58
2010	0,63 - 5,11	2,59

Wohnungen 51 - 75 m² WF

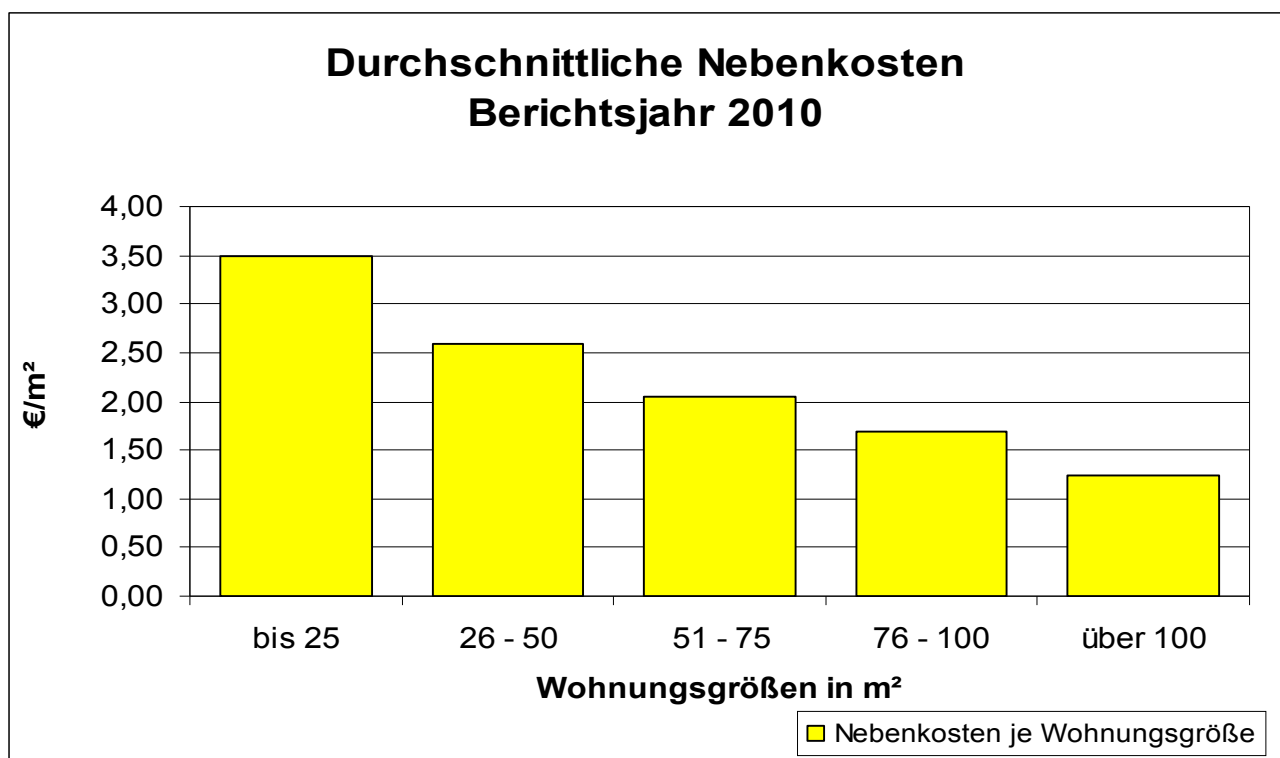
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2004	0,77 - 2,54	1,70
2005	1,00 - 2,32	1,81
2006	0,45 - 3,42	1,94
2007	0,86 - 3,51	1,95
2008	0,54 - 3,13	2,00
2009	0,53 - 3,45	2,09
2010	0,44 - 3,80	2,05

Wohnungen 76 - 100 m² WF

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
2007	0,90 - 2,60	1,72
2008	0,59 - 2,50	1,67
2009	0,57 - 2,84	1,76
2010	0,44 - 3,41	1,69

Wohnungen über 100 m² WF

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
2007	0,73 - 1,82	1,43
2008	0,79 - 2,37	1,72
2009	0,55 - 3,21	1,74
2010	0,41 - 2,50	1,24

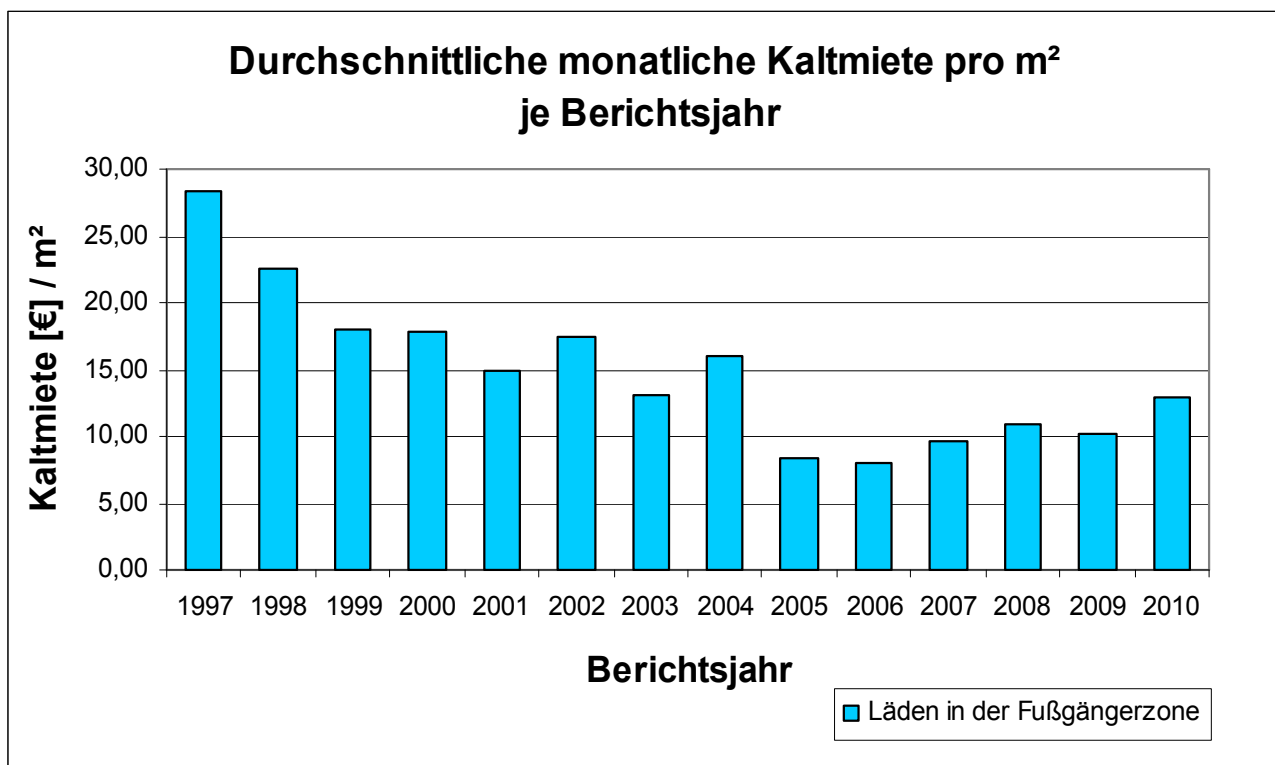


6.6 Gewerbliche Mieten

6.6.1 Läden innerhalb der Fußgängerzone

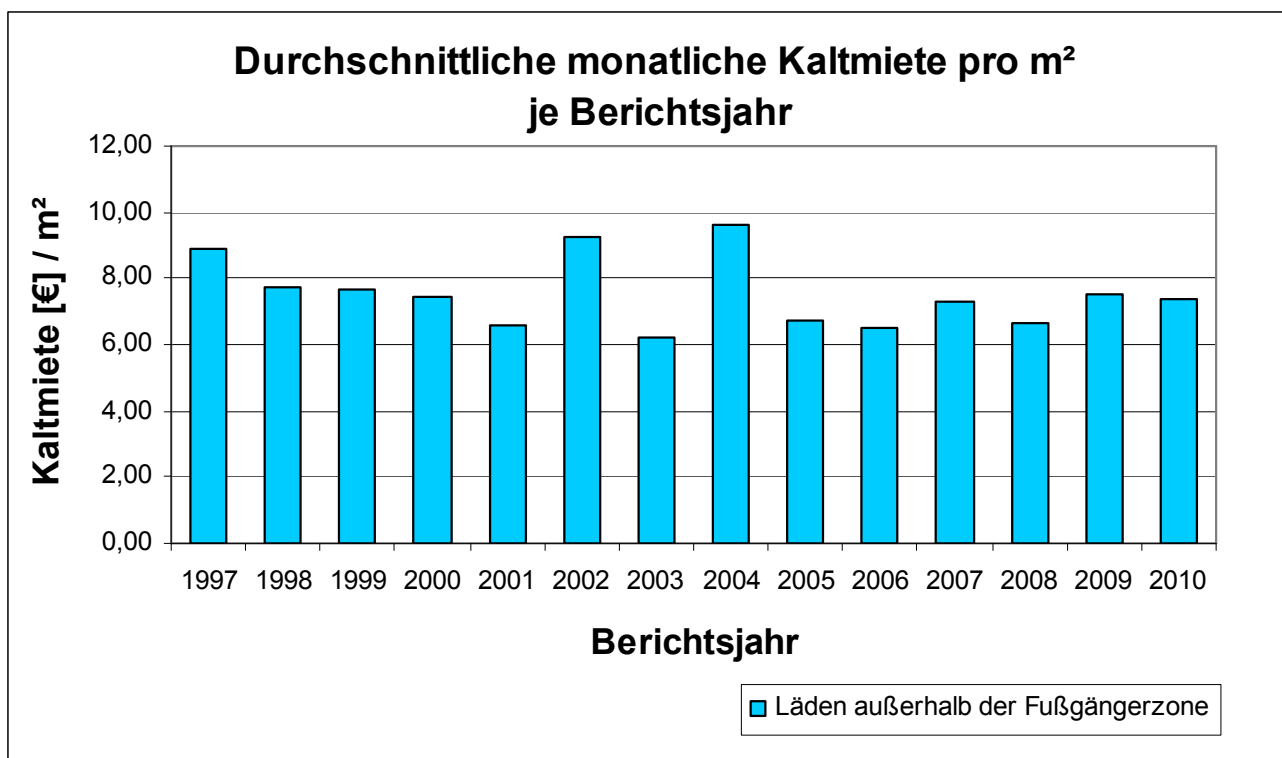
Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	davon unter 100 m ² Nutzfläche €/m ²	davon ab 100 m ² Nutzfläche €/m ²
1997	28,33		
1998	22,50		
1999	18,02	22,54	14,24
2000	17,85	22,03	12,74
2001	14,84	17,33	11,12
2002	17,51	22,17	15,65
2003	13,02	14,39	11,92
2004	15,95	19,00	14,50
2005	8,41	8,30	8,70
2006	8,00	7,89	8,22
2007	9,71	9,71	---
2008	11,00	11,75	9,98
2009	10,24	10,71	*
2010	12,84	16,36	9,48

* weniger als 3 Werte



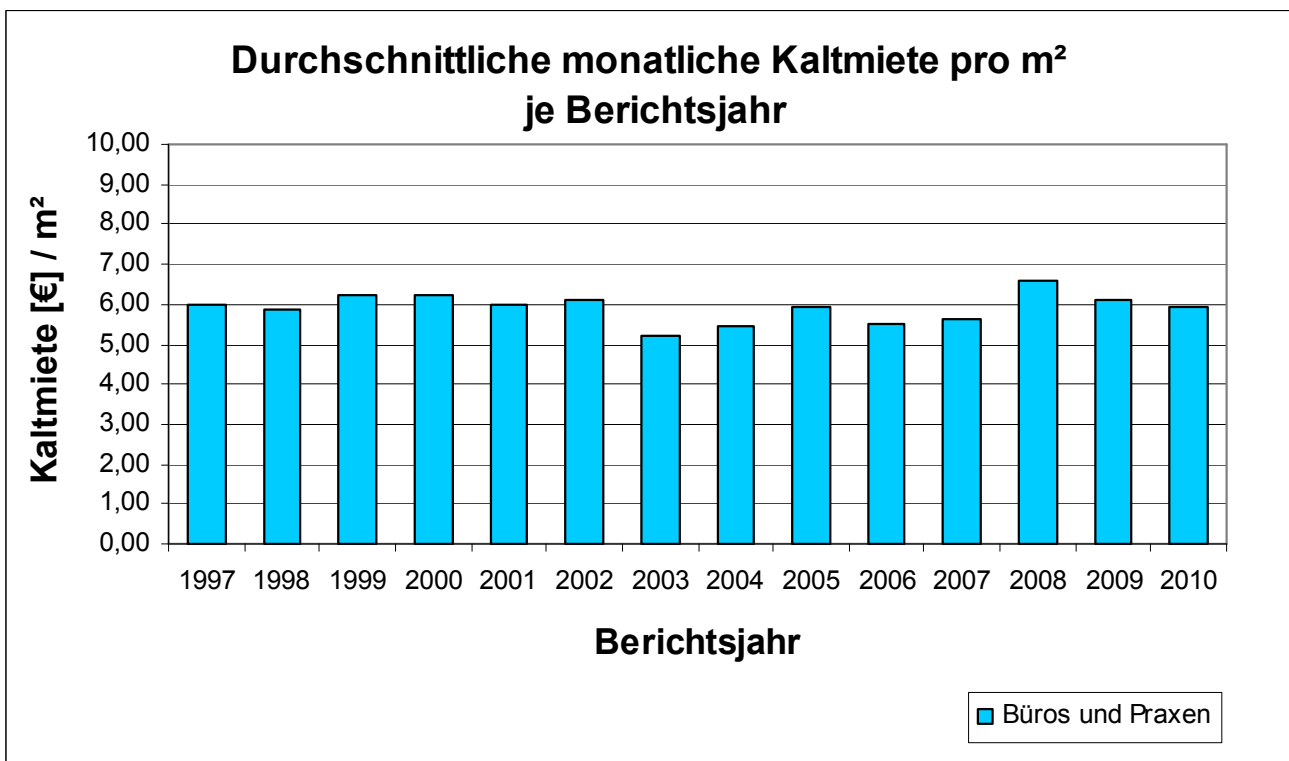
6.6.2 Läden außerhalb der Fußgängerzone

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
2007	7,28	7,97	6,48
2008	6,67	7,14	6,27
2009	7,53	7,75	7,38
2010	7,36	7,79	6,85



6.6.3 Büros und Praxen

Jahr	Miete ohne Nebenkosten €/m ²	davon zentrale Innenstadtlage €/m ²	keine Zentrumslage €/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
2007	5,60	5,83	5,40
2008	6,58	7,63	5,54
2009	6,13	6,58	5,52
2010	5,92	6,20	5,36



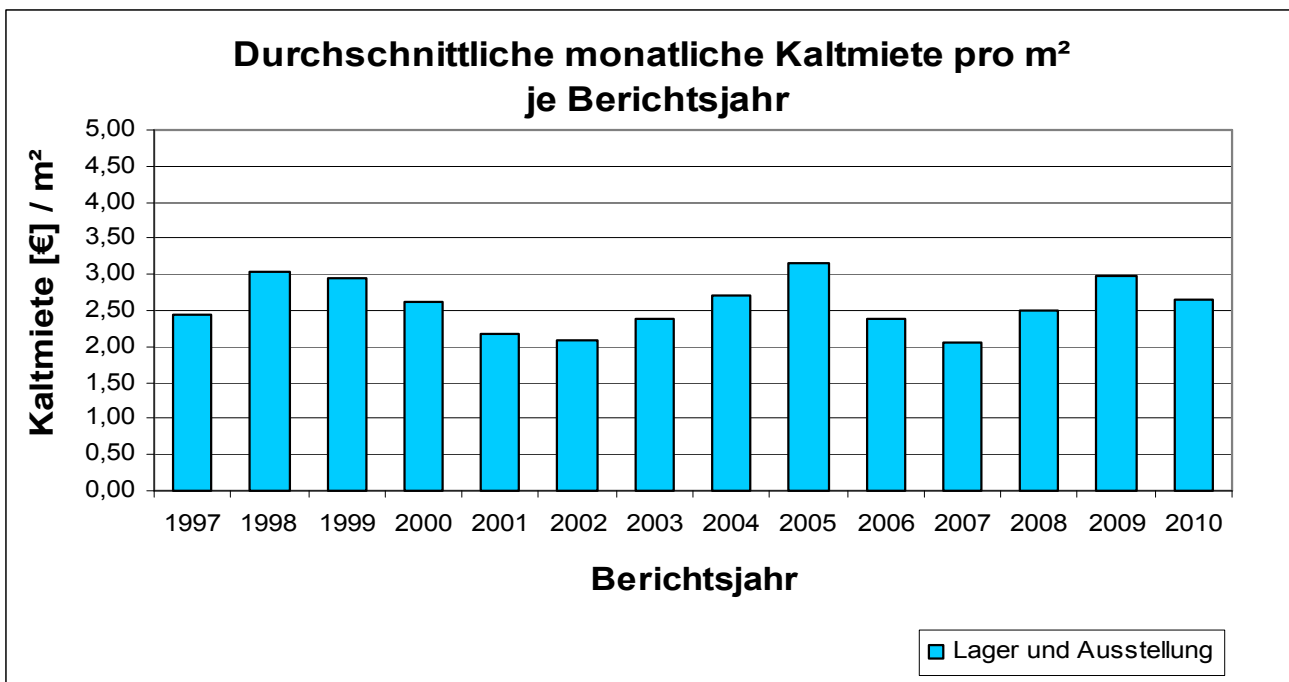
6.6.4 Produktion, Werkstätten, Lager und Ausstellungen

Produktion/Werkstätten⁸

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
2007	---
2008	---
2009	---
2010	---

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
2007	2,06
2008	2,50
2009	2,99
2010	2,66



⁸ Auf eine grafische Darstellung wird auf Grund der wenigen Werte verzichtet

7 Anhang

Schutzgebühren

Immobilienmarktbericht 2010	bei Abholung 25,00 Euro	bei Versand 27,56 Euro
Richtwertübersicht Stand 31.12.2010 Online unter www.boris-bayern.de	Dauerauskunft 150,00 €	Einzelauskunft 25,00 €
Mietenübersicht		kostenlos

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

Verwendete Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BBauG	Bundesbaugesetz
BGF	Bruttogeschoßfläche
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GAAV	Gutachterausschussverordnung
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KM	Kaltmiete
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
RHK	Regelherstellungskosten
RWK	Richtwertkarte
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche