

Bayreuther Mietenübersicht 2019

(Vorabauszug aus dem Immobilienmarktbericht 2019)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Bayreuth
Telefon: 0921/25-1246, -1452, -1462
gutachtergeschaeftsstelle@stadt.bayreuth.de

5 Bayreuther Mietenübersicht

5.1 Vorbemerkung

Situation

Für Bayreuth gibt es keinen Mietspiegel. Der Immobilienmarkt verlangt aber dementsprechende Anhaltspunkte. Um das Bayreuther Mietniveau etwas überschaubar zu machen, erarbeitet der Gutachterausschuss eine Mietenübersicht.

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

- der Funktion einer Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB

übernehmen.

Datengrundlage

Es werden die Anzeigen der örtlichen Tageszeitung und Internetangebote 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 Anzeigen und zusätzlich die tatsächlich bezahlten Mieten aus den Fragebögen, die allen Immobilienkäufern zugesandt werden, ausgewertet. Die Übersicht stellt das Mietniveau bei einer Wieder- bzw. Neuvermietung dar.

Die preisbestimmenden Merkmale wie Wohnlage, Baujahr, Ausführung und Ausstattung sowie Erhaltungszustand gehen aus den uns vorliegenden Angaben meist nicht hervor. Die errechneten Durchschnittswerte sind daher nach den vorhandenen Gegebenheiten durch Zu- und Abschläge anzupassen. Da es sich um eine rein statistische Auswertung handelt, wurde auf eine Rundung verzichtet. Bei weniger als drei Werten innerhalb einer Sparte wurde keine Auswertung vorgenommen.

Nebenkosten

Aus den uns vorliegenden Angaben zu Nebenkosten geht nicht hervor, welche der umlagefähigen Betriebskosten nach § 2 BetrKV in diesen Angaben enthalten sind. Ebenso ist nicht bekannt, ob es sich dabei um Pauschalen handelt oder ob nachträglich eine Nebenkostenabrechnung erfolgt.

Änderungen 2018

Seit der Mietenübersicht 2018 wurden die Größenklassen der kleineren Wohnungen geändert. Die Einteilung vor 2018 der Kleinwohnungen bis 25 m² Wohnfläche (WF) warf regelmäßig Fragen auf, da bei der Wohnungsstatistik oder bei der Ableitung des Liegenschaftszinses zwischen Wohnungen mit einer WF kleiner 30 m² und größer 30 m² unterschieden wird. Damit eine bessere Vergleichbarkeit mit den Vorjahren gegeben ist, wurden die Mieten bis zum Berichtsjahr 2011 nochmals entsprechend der neuen Einteilung rückwirkend ausgewertet. Hierbei reduzierten sich die durchschnittlichen Mieterträge erwartungsgemäß geringfügig, da mit zunehmender Wohnungsgröße der Mietzins i. d. R. sinkt.

5.2 Wohnhäuser

Alle Mieten exklusive Nebenkosten

2018	Einfamilienwohnhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
Fälle	18	8	15
Ø Miete €/m ²	7,54	7,73	7,23
Spanne in €/m ²	5,15 – 10,59	6,33 – 9,15	4,18 – 8,75
Miete gesamtes Haus Spanne in €	500 – 1.800	850 – 1.300	460 – 1.400
Wohnfläche Spanne in m ²	80 - 233	100 - 150	92 - 160

2019	Einfamilienwohnhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser
Fälle	5	5	13
Ø Miete €/m ²	8,17	8,18	7,93
Spanne in €/m ²	7,00 – 9,89	7,33 – 8,96	5,00 – 12,30
Miete gesamtes Haus Spanne in €	700 – 1.800	650 – 1.200	600 – 1.400
Wohnfläche Spanne in m ²	100 - 182	80 - 150	95 - 189

5.3 Wohnungen

Wohnungen bis 30 m² Wohnfläche (Ø ca. 23 m²)¹¹ bis Berichtsjahr 2010 Größe bis 25 m²

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	Miete einschl. Nebenkosten	Zentrumsnah ohne Nebenkosten	Stadtrand ohne Nebenkosten	Neubau ohne Nebenkosten
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	---
2011	8,08	11,86	8,82	8,31	9,88
2012	9,43	12,92	9,74	9,38	9,66
2013	9,97	12,88	10,67	9,53	---
2014	10,09	13,45	10,24	10,14	12,76
2015	10,43	14,45	10,61	10,41	11,55
2016	10,43	14,19	10,63	10,37	11,97
2017	10,93	14,61	11,45	10,48	---
2018	11,56	15,07	12,16	11,19	---
2019	11,75	15,19	12,58	10,60	---

Wohnungen 31 - 50 m² Wohnfläche (Ø ca. 41 m²) bis Berichtsjahr 2010 Größe 26 m² - 50 m²

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	Miete einschl. Nebenkosten	Zentrumsnah ohne Nebenkosten	Stadtrand ohne Nebenkosten	Neubau ohne Nebenkosten
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	---
2011	6,86	9,12	6,99	6,97	9,65
2012	6,94	9,58	7,07	6,86	9,17
2013	7,33	9,80	7,34	7,33	9,41
2014	7,84	10,21	7,99	7,90	9,70
2015	8,04	10,85	8,31	7,93	9,59
2016	7,69	10,92	7,27	8,36	10,14
2017	7,62	10,24	7,56	7,63	10,34
2018	8,67	11,44	9,22	8,36	10,44
2019	8,74	11,32	9,18	8,20	---

¹¹ Die durchschnittliche Wohnfläche bezieht sich jeweils auf das aktuelle Berichtsjahr

Wohnungen 51 -75 m² Wohnfläche (Ø ca. 64 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	Miete einschl. Nebenkosten	Zentrumsnah ohne Nebenkosten	Stadttrand ohne Nebenkosten	Neubau ohne Nebenkosten
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	---
2011	5,86	7,80	6,06	5,71	7,95
2012	6,06	8,05	6,32	5,87	10,87
2013	6,33	8,62	6,57	6,07	9,21
2014	7,08	8,83	7,45	6,87	9,09
2015	7,16	9,31	7,48	6,93	10,69
2016	6,87	9,14	6,94	6,86	9,86
2017	7,27	9,26	7,74	7,10	9,77
2018	7,13	9,06	7,55	7,01	9,59
2019	7,32	9,28	7,99	6,78	10,53

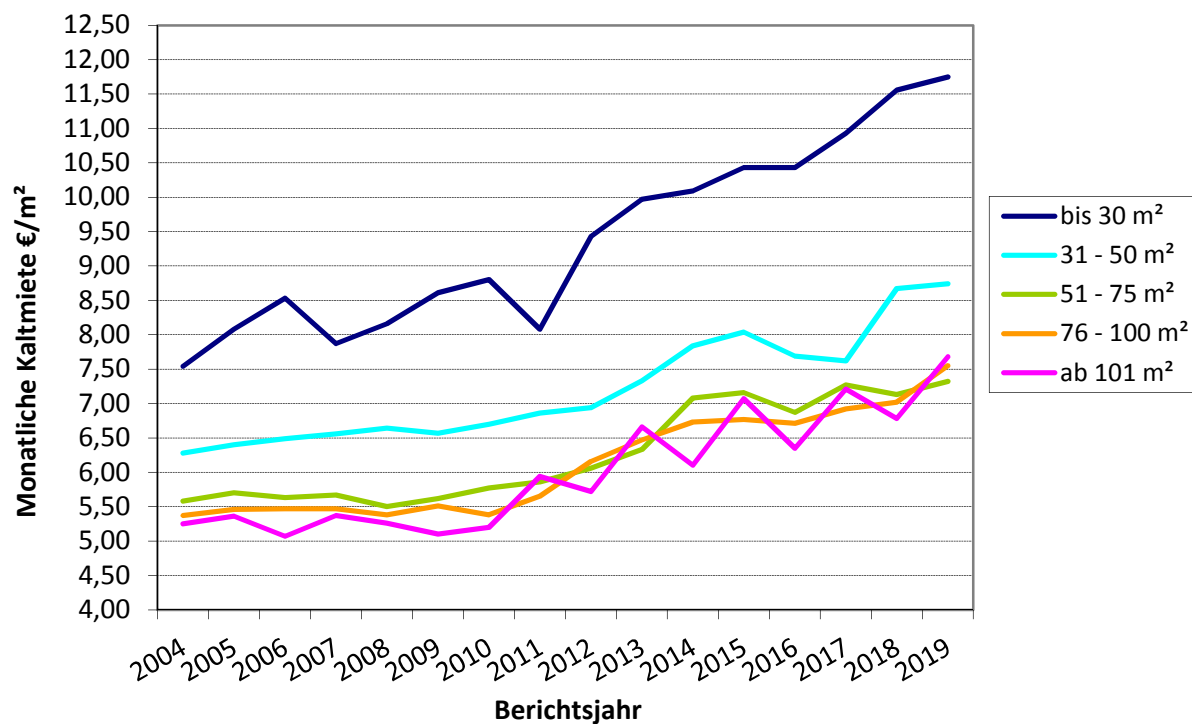
Wohnungen 76 -100 m² Wohnfläche (Ø ca. 85 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	Miete einschl. Nebenkosten	Zentrumsnah ohne Nebenkosten	Stadttrand ohne Nebenkosten	Neubau ohne Nebenkosten
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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	---
2011	5,65	7,52	5,81	5,54	---
2012	6,16	8,06	6,28	6,07	7,97
2013	6,47	8,41	6,87	6,41	10,10
2014	6,73	8,41	6,91	6,65	9,95
2015	6,77	8,48	6,68	6,78	9,45
2016	6,71	8,57	6,77	6,50	9,90
2017	6,92	9,39	7,15	6,94	9,61
2018	7,02	8,68	7,78	6,90	10,30
2019	7,55	9,03	8,45	7,05	10,35

Wohnungen ab 101 m² Wohnfläche (Ø ca. 136 m²)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	Miete einschl. Nebenkosten	Zentrumsnah ohne Nebenkosten	Stadttrand ohne Nebenkosten	Neubau ohne Nebenkosten
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2011	5,94	6,93	6,06	5,76	---
2012	5,72	7,94	5,96	5,61	7,62
2013	6,66	8,79	7,09	6,56	9,43
2014	6,10	8,43	6,36	5,94	8,41
2015	7,07	8,68	7,18	7,00	9,94
2016	6,35	7,26	6,63	6,23	8,91
2017	7,21	8,91	7,62	6,96	9,72
2018	6,78	7,61	6,65	6,85	9,37
2019	7,68	8,69	8,08	7,10	10,25

Entwicklung der durchschnittlichen Kaltmieten in €/m² je Wohnungsgrößenklasse



5.4 Nebenkosten von Wohnungen

Wohnungen bis 30 m² WF

bis Berichtsjahr 2010 Größe bis 25 m²

Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2008	2,71 - 4,78	3,51
2009	2,40 - 5,46	3,52
2010	1,25 - 5,68	3,50
2011	1,20 - 5,00	2,97
2012	1,38 - 5,45	3,52
2013	1,33 - 5,57	3,28
2014	1,33 - 6,92	3,68
2015	1,21 - 7,90	3,71
2016	1,54 - 8,08	3,77
2017	1,60 - 7,47	3,60
2018	2,02 - 6,40	3,78
2019	1,06 - 7,04	3,88

Wohnungen 31 - 50 m² WF

bis Berichtsjahr 2010 Größe 26 m² - 50 m²

Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2008	1,63 - 4,36	2,58
2009	1,00 - 5,00	2,58
2010	0,63 - 5,11	2,59
2011	0,78 - 5,11	2,42
2012	0,80 - 5,19	2,64
2013	0,73 - 4,86	2,72
2014	0,98 - 4,73	2,71
2015	1,00 - 4,44	2,87
2016	1,16 - 4,44	2,59
2017	0,56 - 4,81	2,77
2018	1,39 - 5,99	2,79
2019	1,29 - 4,88	2,86

Wohnungen 51 - 75 m² WF

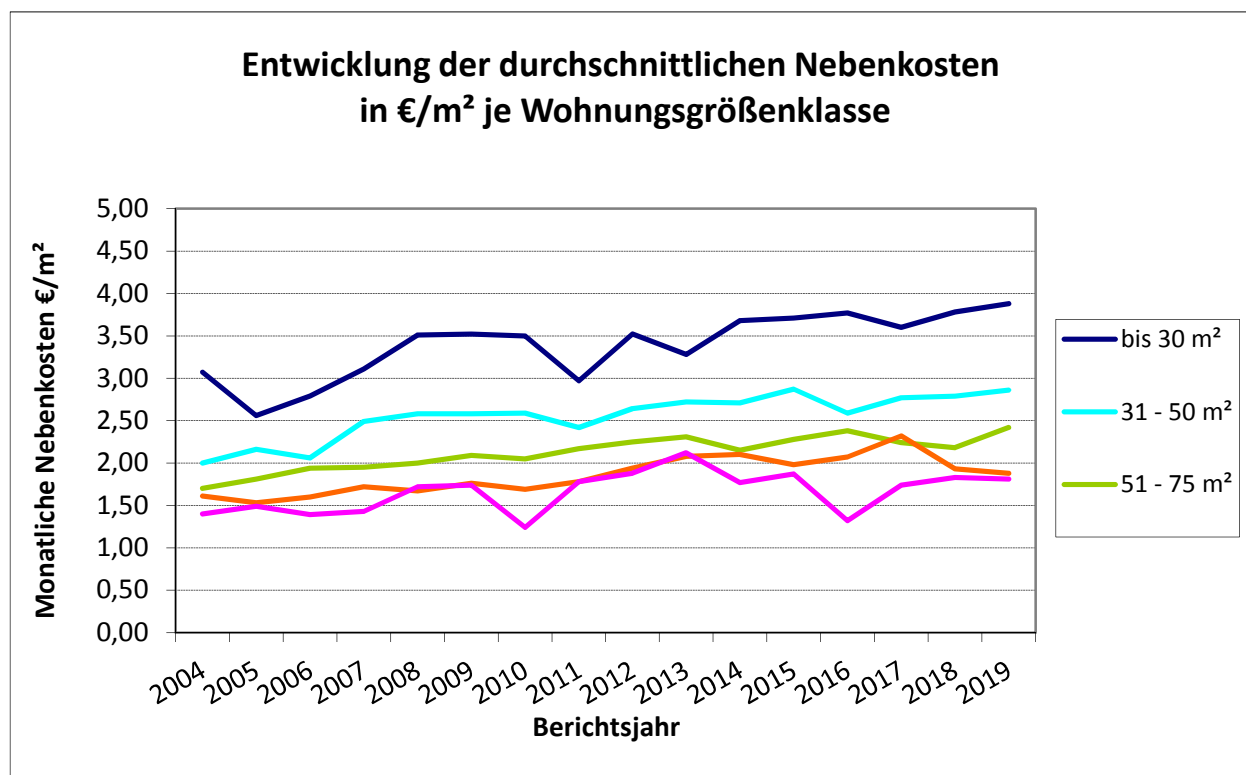
Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2008	0,54 - 3,13	2,00
2009	0,53 - 3,45	2,09
2010	0,44 - 3,80	2,05
2011	0,50 - 4,39	2,17
2012	0,34 - 4,45	2,25
2013	0,53 - 4,16	2,31
2014	0,49 - 3,74	2,15
2015	0,47 - 4,33	2,28
2016	0,90 - 3,72	2,38
2017	0,43 - 4,73	2,24
2018	0,67 - 3,88	2,18
2019	0,67 - 5,03	2,42

Wohnungen 76 - 100 m² WF

Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2008	0,59 - 2,50	1,67
2009	0,57 - 2,84	1,76
2010	0,44 - 3,41	1,69
2011	0,44 - 3,42	1,78
2012	0,44 - 2,86	1,94
2013	0,64 - 4,64	2,08
2014	0,56 - 4,06	2,10
2015	0,75 - 3,74	1,98
2016	0,55 - 4,96	2,07
2017	1,16 - 3,71	2,32
2018	0,52 - 2,95	1,93
2019	0,51 - 3,28	1,88

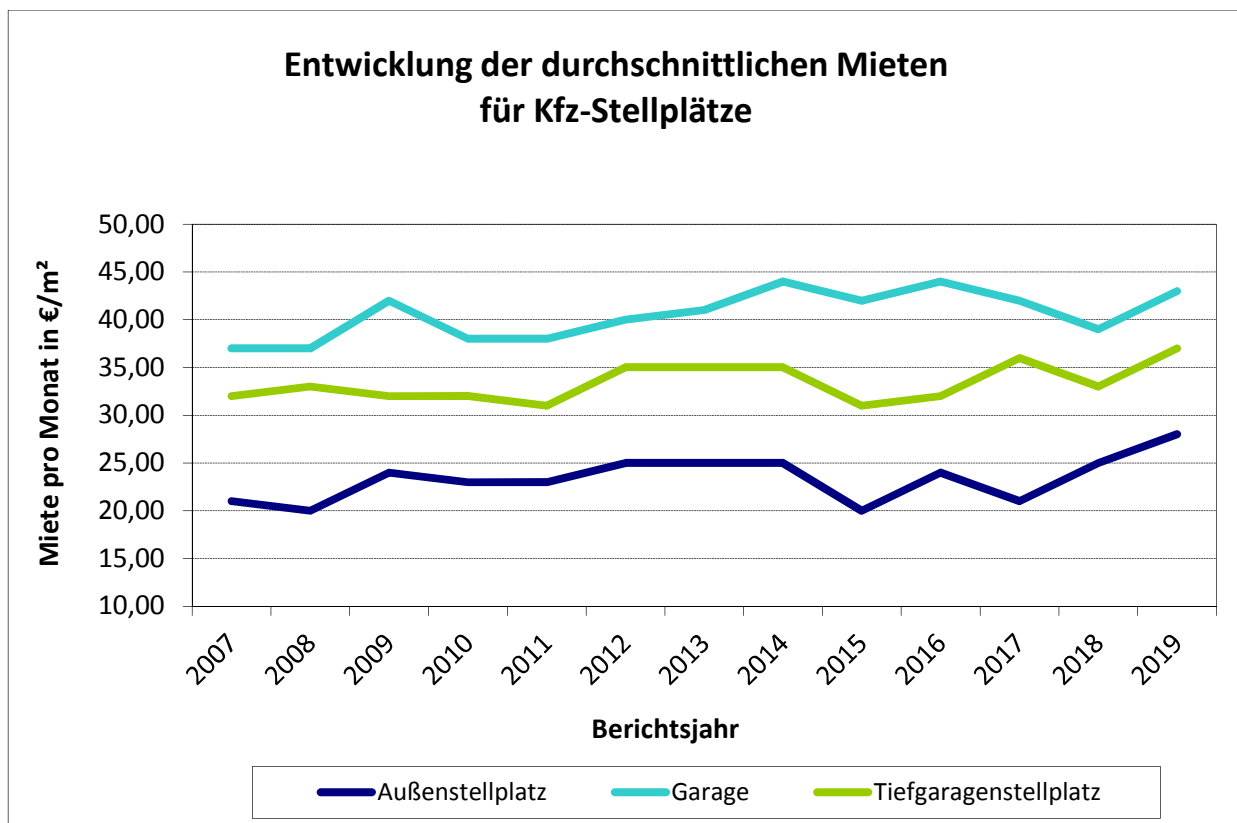
Wohnungen über 100 m² WF

Jahr	Nebenkosten min. - max. €/m ²	Ø €/m ²
2008	0,79 - 2,37	1,72
2009	0,55 - 3,21	1,74
2010	0,41 - 2,50	1,24
2011	0,78 - 2,91	1,78
2012	0,45 - 2,70	1,88
2013	1,20 - 3,45	2,12
2014	0,43 - 3,55	1,77
2015	0,61 - 2,77	1,87
2016	0,59 - 2,55	1,32
2017	0,67 - 2,56	1,74
2018	0,50 - 3,33	1,83
2019	0,51 - 3,28	1,88



5.5 Kfz-Stellplätze

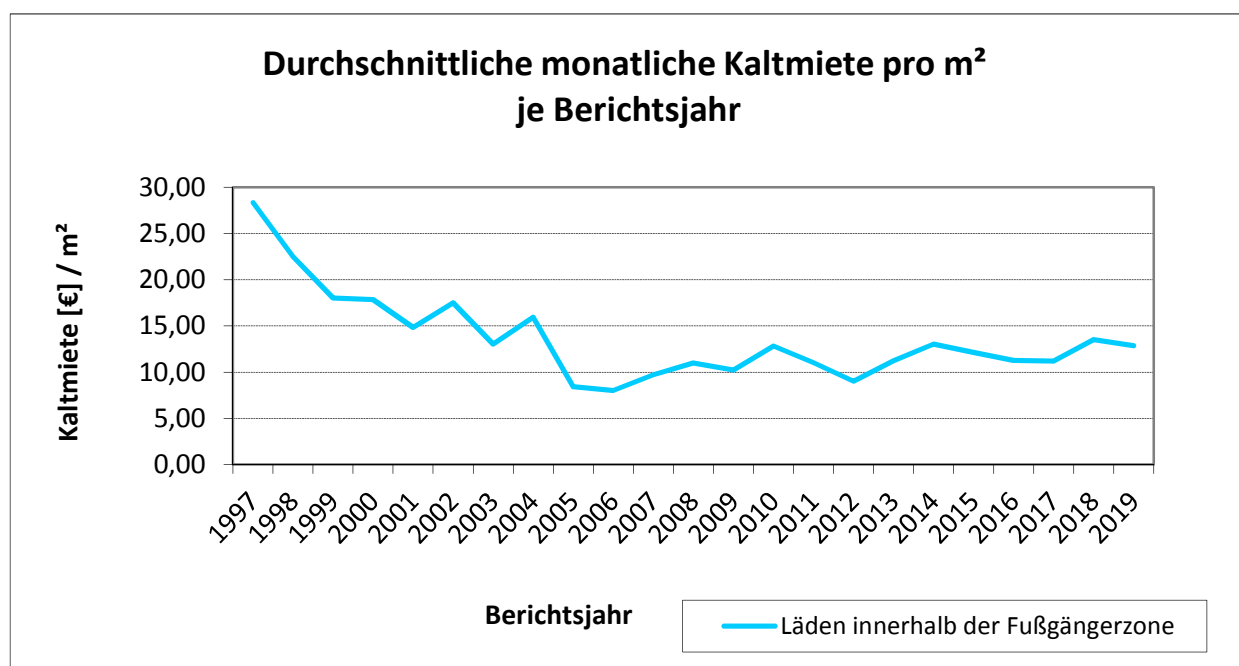
Art	Fälle	Durchschnittlicher monatlicher Mietpreis [€]	Mietpreisspanne [€]
Stellplatz im Freien	20	28	15 – 40
Carport	3	45	34 – 60
Garage	26	43	25 – 60
Tiefgaragenstellplatz	45	37	25 – 50



5.6 Gewerbliche Mieten

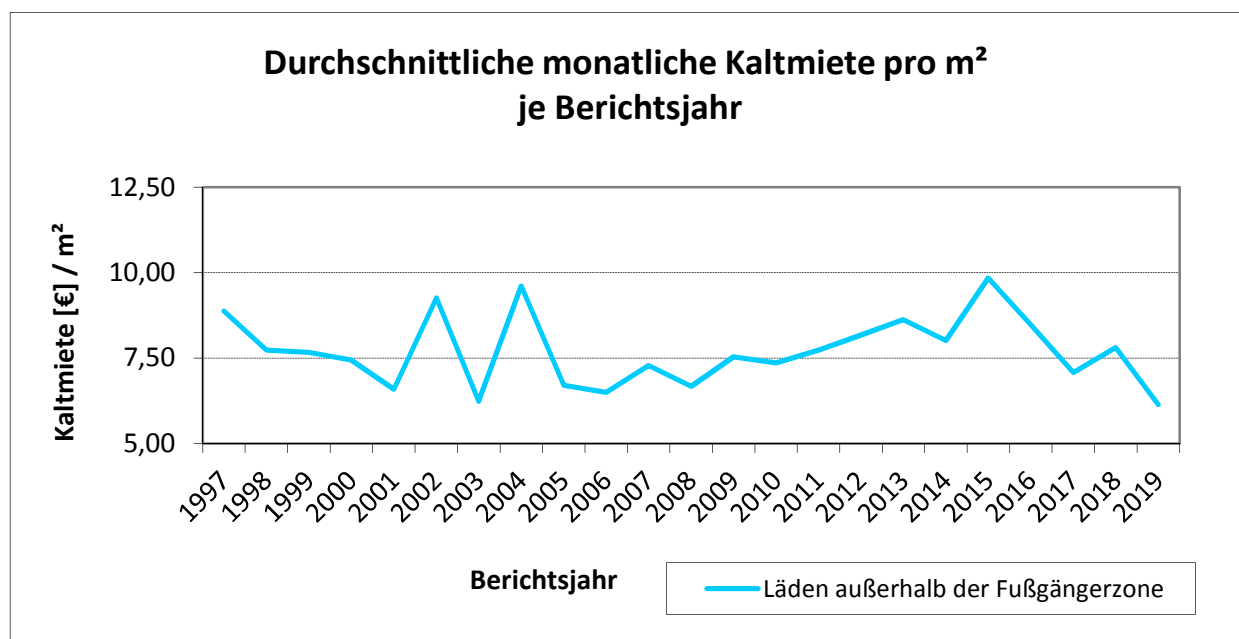
5.6.1 Läden innerhalb der Geschäftslagen (I a, I b, II a)

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	davon unter 100 m ² Nutzfläche	davon ab 100 m ² Nutzfläche
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2011	11,02	8,41	13,10
2012	9,01	10,00	7,43
2013	11,22	10,71	12,73
2014	13,03	12,48	14,44
2015	12,13	13,35	10,73
2016	11,26	12,33	9,64
2017	11,21	11,82	10,37
2018	13,53	11,49	14,32
2019	12,87	11,03	13,48



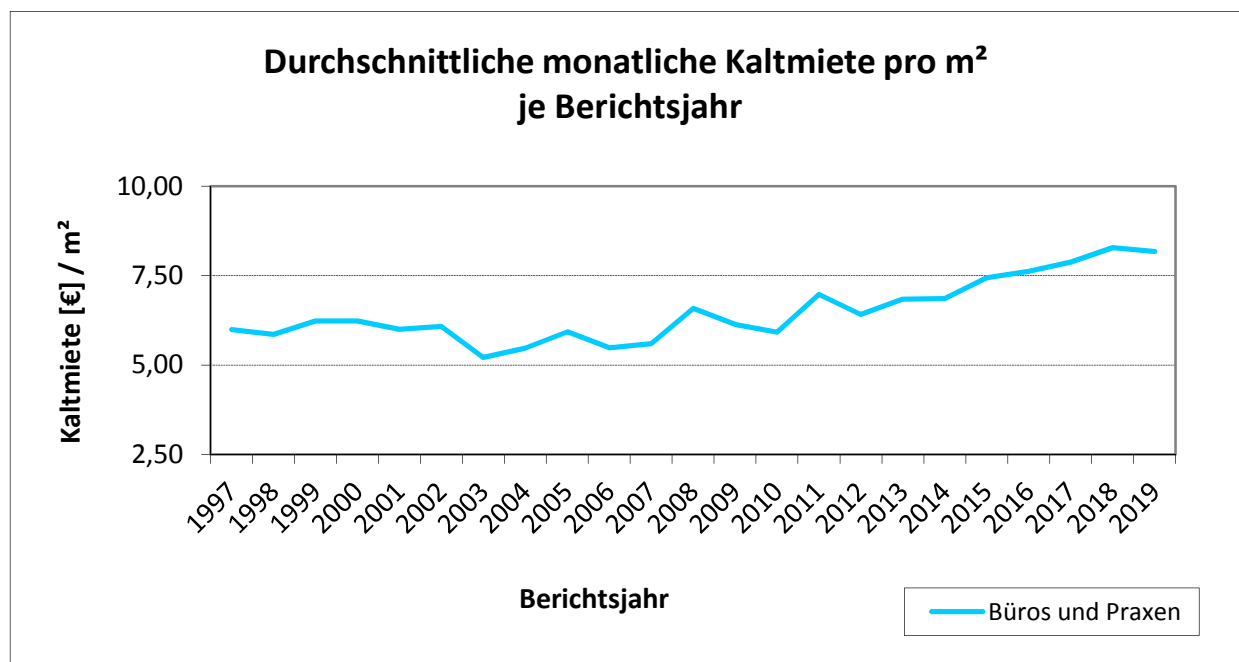
5.6.2 Läden außerhalb der Geschäftslagen

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	davon unter 100 m ² Nutzfläche	davon ab 100 m ² Nutzfläche
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2011	7,73	7,64	7,78
2012	8,17	8,55	7,80
2013	8,62	9,00	8,31
2014	8,01	10,08	6,85
2015	9,84	12,29	8,62
2016	8,47	9,86	7,17
2017	7,08	6,58	7,28
2018	7,81	6,71	8,14
2019	6,14	6,72	5,72



5.6.3 Büros und Praxen

Jahr	Miete ohne Nebenkosten	davon zentrale Innenstadtlage	keine Zentrums- lage
	€/m ²	€/m ²	€/m ²
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
2011	6,97	6,95	7,00
2012	6,41	6,35	6,51
2013	6,84	6,80	7,34
2014	6,86	6,94	6,63
2015	7,44	7,48	7,28
2016	7,62	8,28	6,52
2017	7,88	8,38	6,99
2018	8,28	8,77	5,98
2019	8,17	8,66	6,55



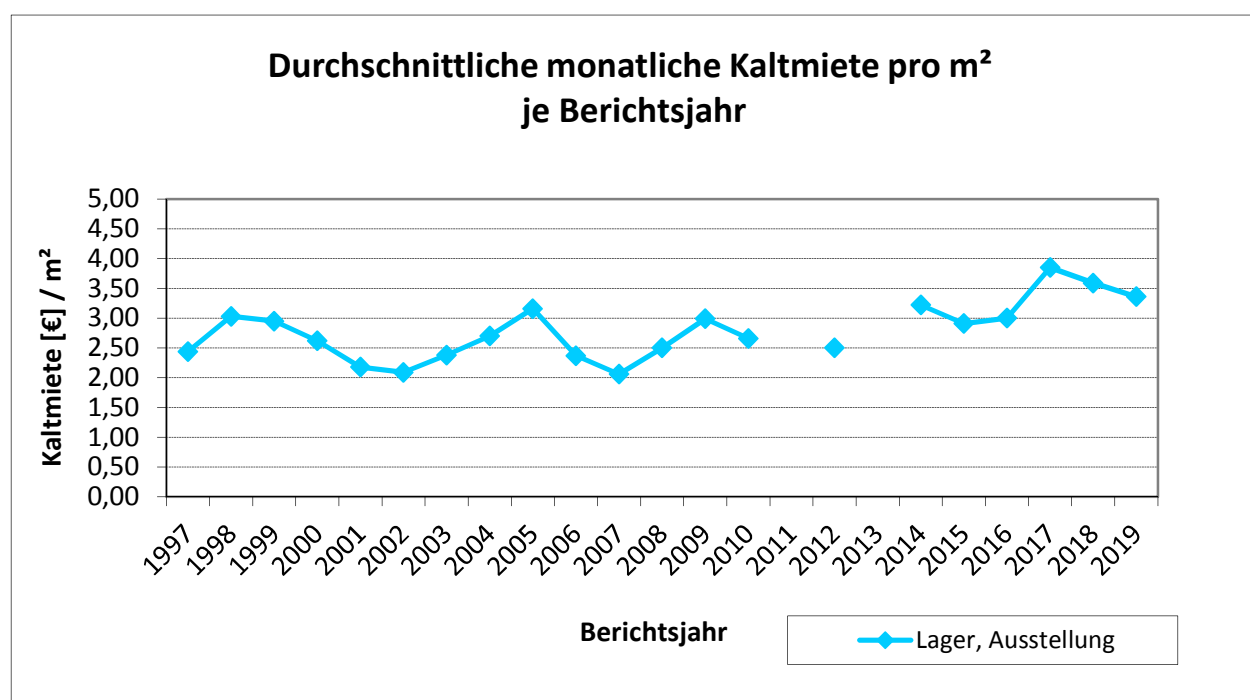
5.6.4 Produktion/Werkstätten und Lager/Ausstellungen

Produktion/Werkstätten

Jahr	Miete ohne Nebenkosten in €/m ²
2005	---
2006	2,81
2007	---
2008	---
2009	---
2010	---
2011	---
2012	---
2013	---
2014	5,10
2015	3,33
2016	3,95
2017	3,42
2018	---
2019	---

Lager/Ausstellung

Jahr	Miete ohne Nebenkosten in €/m ²
2005	3,16
2006	2,37
2007	2,06
2008	2,50
2009	2,99
2010	2,66
2011	---
2012	2,50
2013	---
2014	3,22
2015	2,91
2016	3,00
2017	3,85
2018	3,59
2019	3,36



6 Anhang

Schutzgebühren

	bei Abholung	bei Versand
Immobilienmarktbericht Online unter www.boris-bayern.de	25,00 Euro	27,56 Euro
Richtwertübersicht (Stand 31.12.2018) Online unter www.boris-bayern.de	Dauerauskunft 200,00 €	Einzelauskunft 25,00 €
Mietenübersicht Online unter www.bayreuth.de	kostenlos	

Abgabe nur solange der Vorrat reicht!

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BoG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
ETW	Eigentumswohnung(en)
GAA	Gutachterausschuss
GND	Gesamtnutzungsdauer
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KM	Kaltmiete
LSZ	Liegenschaftszinssatz
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NK	Nebenkosten
RND	Restnutzungsdauer
RWK	Richtwertkarte
SW-RL	Sachwertrichtlinie
SW-F	Sachwertfaktor
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche