
Dokumentation zum Mietspiegel Bayreuth 2024

April 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Fortschreibung	2
3	Schlussbemerkungen.....	4

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bayreuth hatte das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Dezember 2020 damit beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Bayreuth zu erstellen. Ein Mietspiegel ist nach § 558d Abs. 1 BGB qualifiziert, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Der qualifizierte Mietspiegel basierte auf einer repräsentativen Datenerhebung. Er ist zum 1. Mai 2022 in Bayreuth in Kraft getreten.

ALP wurde ferner im Februar 2024 von der Stadt Bayreuth damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2022 als Mietspiegel 2024 gemäß § 558d Abs. 2 BGB mit der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) fortzuschreiben.

Die Mietspiegelerstellung in Bayreuth erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf eine gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter gleichermaßen.

2 Fortschreibung

Zur Fortschreibung werden die Werte aus der Tabelle 1 (Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche) des Mietspiegels 2022 mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungsstichtag für die Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2022 war der 1. Juni 2021. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Juni 2021 und Juni 2023 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2020 = 100 betragen für Juni 2021 102,9 und für Juni 2023 116,8. Es ergibt sich ein Anstieg von $116,8/102,9-1=13,5\%$. Die Ergebnisse der Tabelle 1 aus dem Mietspiegel 2022 werden entsprechend mit dem Faktor 1,135 multipliziert.

In der Tabelle 1 sind die Ergebnisse dargestellt. Diese Tabelle ist ab Mai 2024 zu verwenden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Bayreuth 8,02 €/m² zum 1. Juni 2023.

Da die Zu- und Abschläge ebenso wie die Spanne im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2022 prozentual zur Basis-Nettokaltmiete ermittelt wurden, bleiben diese Werte im Rahmen der Fortschreibung über die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes unverändert.

Tab. 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr in Bayreuth

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
20	13,71	53	7,75	86	7,80	119	8,17
21	13,13	54	7,73	87	7,81	120	8,18
22	12,62	55	7,71	88	7,82	121	8,18
23	12,15	56	7,69	89	7,83	122	8,19
24	11,73	57	7,67	90	7,85	123	8,19
25	11,36	58	7,66	91	7,86	124	8,20
26	11,01	59	7,65	92	7,87	125	8,20
27	10,70	60	7,64	93	7,89	126	8,21
28	10,42	61	7,63	94	7,90	127	8,21
29	10,16	62	7,63	95	7,91	128	8,21
30	9,93	63	7,62	96	7,93	129	8,22
31	9,72	64	7,62	97	7,94	130	8,22
32	9,52	65	7,62	98	7,95	131	8,22
33	9,34	66	7,62	99	7,97	132	8,22
34	9,18	67	7,62	100	7,98	133	8,22
35	9,03	68	7,63	101	7,99	134	8,22
36	8,89	69	7,63	102	8,00	135	8,22
37	8,77	70	7,63	103	8,02	136	8,22
38	8,65	71	7,64	104	8,03	137	8,22
39	8,55	72	7,65	105	8,04	138	8,22
40	8,45	73	7,65	106	8,05	139	8,22
41	8,36	74	7,66	107	8,06	140	8,21
42	8,28	75	7,67	108	8,07	141	8,21
43	8,21	76	7,68	109	8,08	142	8,20
44	8,14	77	7,69	110	8,09	143	8,20
45	8,08	78	7,70	111	8,10	144	8,20
46	8,02	79	7,71	112	8,11	145	8,19
47	7,97	80	7,72	113	8,12	146	8,18
48	7,92	81	7,73	114	8,13	147	8,18
49	7,88	82	7,75	115	8,14	148	8,17
50	7,85	83	7,76	116	8,15	149	8,16
51	7,81	84	7,77	117	8,16	150	8,15
52	7,78	85	7,78	118	8,16		

3 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel 2024 wurde am 24. April 2024 vom Stadtrat in Bayreuth anerkannt. Er gilt ab dem 1. Mai 2024 für zwei Jahre. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wurde als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Bayreuth heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel 2022 nach vier Jahren neu zu erstellen (§ 558d Abs. 2 BGB). Maßgeblicher Zeitpunkt der Neuerstellung ist der Stichtag der Datenerhebung (1. Juni 2021). Die Daten im Rahmen der nächsten Neuerstellung des Mietspiegels für die Stadt Bayreuth sind zum 1. Juni 2025 zu erheben. Die Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels soll neun Monate nach dem Stichtag der Datenerhebung erfolgen (§21 Abs. 2 MsV).

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de