

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Mietspiegel Herzogenaurach 2024

Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer ALP

Sitzung des Stadtrates Herzogenaurach | 26.9.2024

- **Die ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der Energetik)** und **Lage** in den **letzten 6 Jahren** gezahlt wurden. (siehe § 558 Abs. 2 BGB)
- Vermieter können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen
- Begründungsmittel sind:
 - (1) **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB)
 - (2) Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
 - (3) Sachverständigengutachten
 - (4) Entgelte von drei Vergleichswohnungen

Verlauf der Erhebung

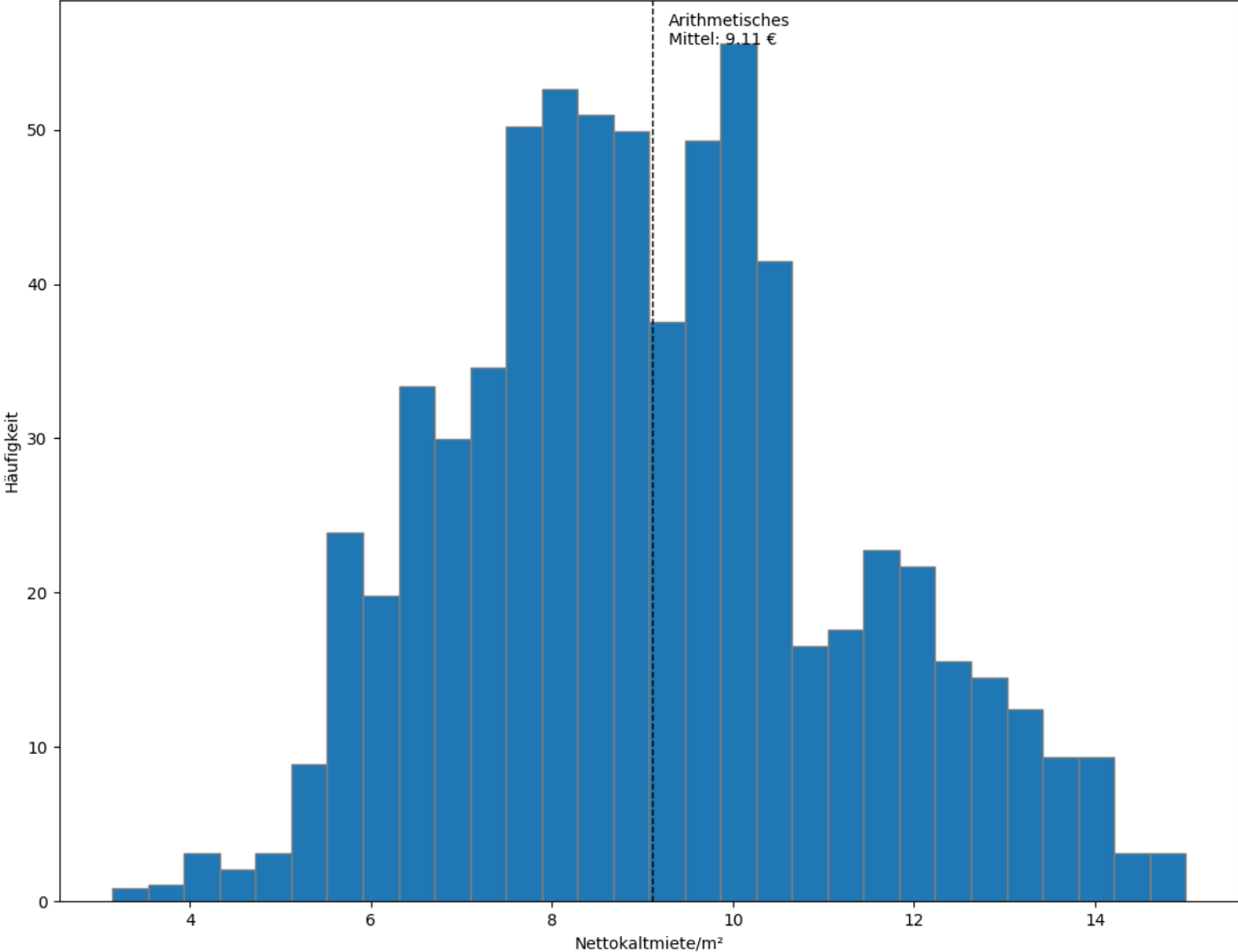
Stichprobenziehung:

- Erhebungsgrundgesamtheit:
 - Haushaltsgenerierung unter den gemeldeten Einwohnern (über 18) in Herzogenaurach
 - Bereinigt um selbstnutzende Eigentümer (aus Grundsteuerdaten), öffentlich geförderte Wohnungen und Heime
- Zufallsstichprobe von 2.000 Wohnungen

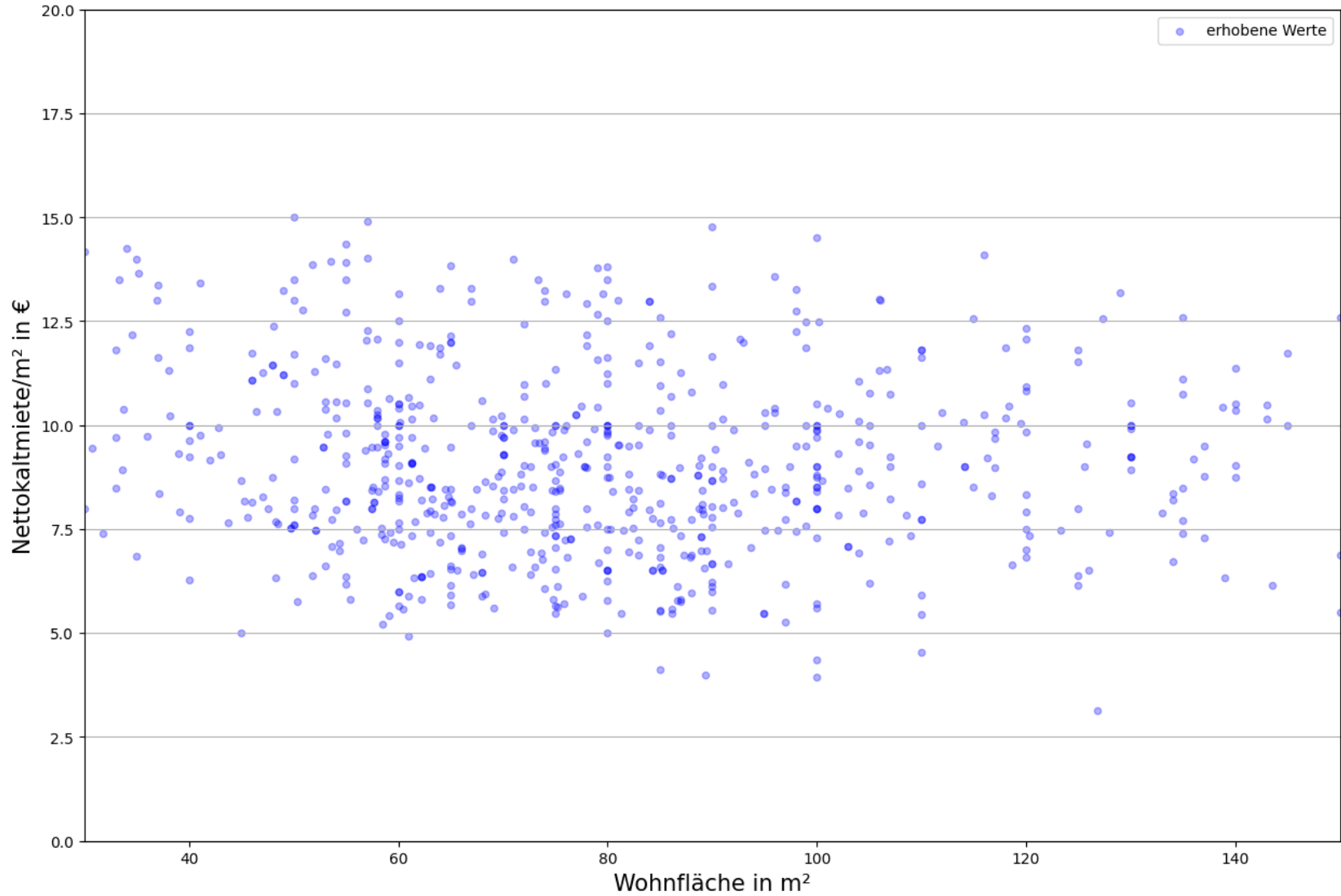
Befragung:

- Befragung von Mietern und Vermietern
- Stichtag 1. März 2024
- Auskunftspflicht, Erinnerungsaktion durchgeführt
 - 694 auswertbare Datensätze

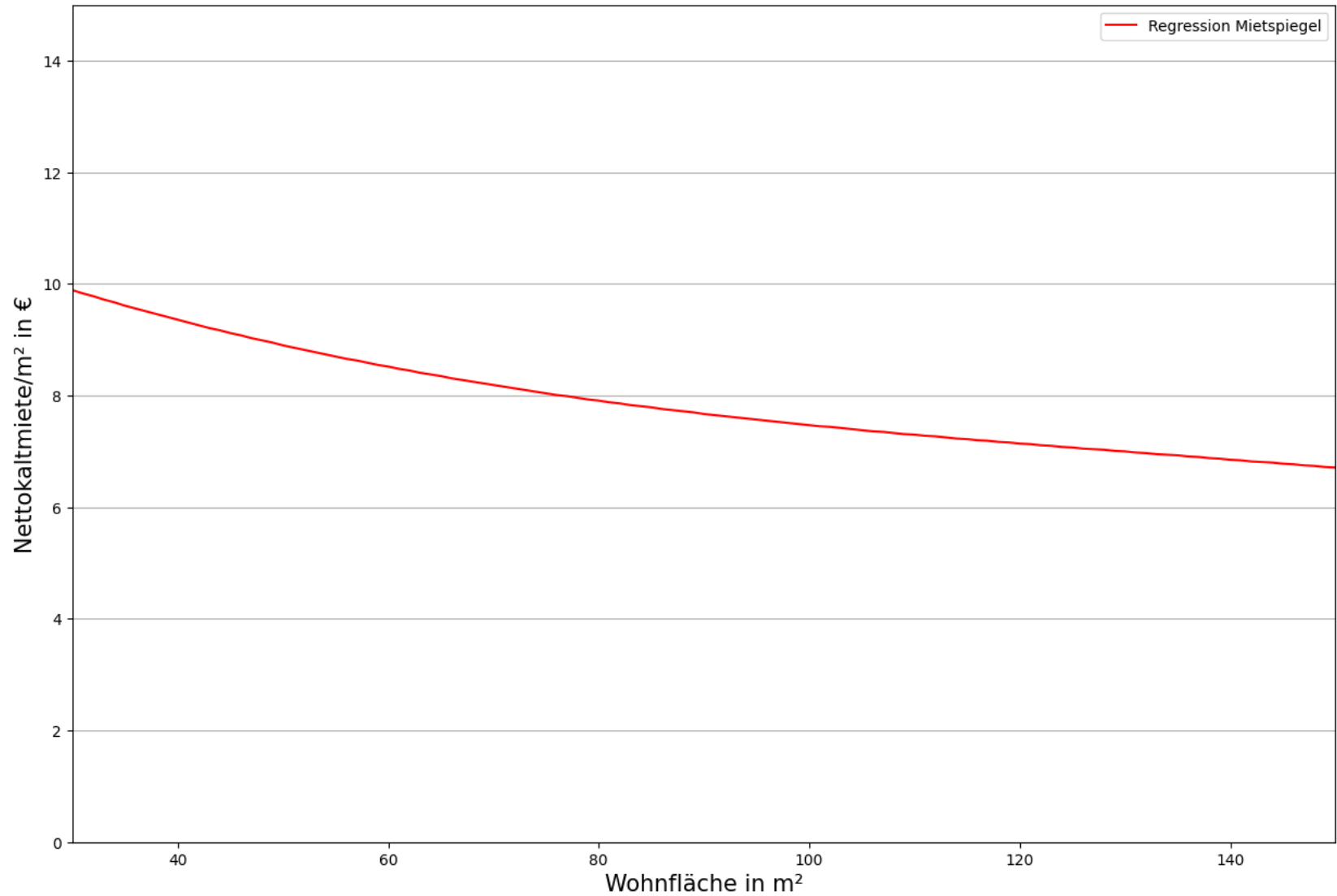
Verteilung der Nettokaltmiete in €/m² in Herzogenaurach



Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche



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
30	9,92	63	8,42	96	7,55	129	7,02
31	9,86	64	8,39	97	7,54	130	7,01
32	9,81	65	8,36	98	7,52	131	6,99
33	9,75	66	8,32	99	7,50	132	6,98
34	9,70	67	8,29	100	7,48	133	6,96
35	9,64	68	8,26	101	7,46	134	6,95
36	9,59	69	8,23	102	7,44	135	6,93
37	9,54	70	8,20	103	7,42	136	6,92
38	9,48	71	8,17	104	7,41	137	6,91
39	9,43	72	8,14	105	7,39	138	6,89
40	9,38	73	8,11	106	7,37	139	6,88
41	9,33	74	8,08	107	7,35	140	6,86
42	9,29	75	8,05	108	7,34	141	6,85
43	9,24	76	8,02	109	7,32	142	6,83
44	9,19	77	7,99	110	7,30	143	6,82
45	9,14	78	7,97	111	7,29	144	6,80
46	9,10	79	7,94	112	7,27	145	6,79
47	9,05	80	7,92	113	7,26	146	6,78
48	9,01	81	7,89	114	7,24	147	6,76
49	8,96	82	7,87	115	7,23	148	6,75
50	8,92	83	7,84	116	7,21	149	6,73
51	8,88	84	7,82	117	7,19	150	6,71
52	8,84	85	7,79	118	7,18		
53	8,80	86	7,77	119	7,16		
54	8,76	87	7,75	120	7,15		
55	8,72	88	7,72	121	7,13		
56	8,68	89	7,70	122	7,12		
57	8,64	90	7,68	123	7,11		
58	8,60	91	7,66	124	7,09		
59	8,56	92	7,64	125	7,08		
60	8,53	93	7,62	126	7,06		
61	8,49	94	7,60	127	7,05		
62	8,46	95	7,57	128	7,03		

Baujahresklassen*

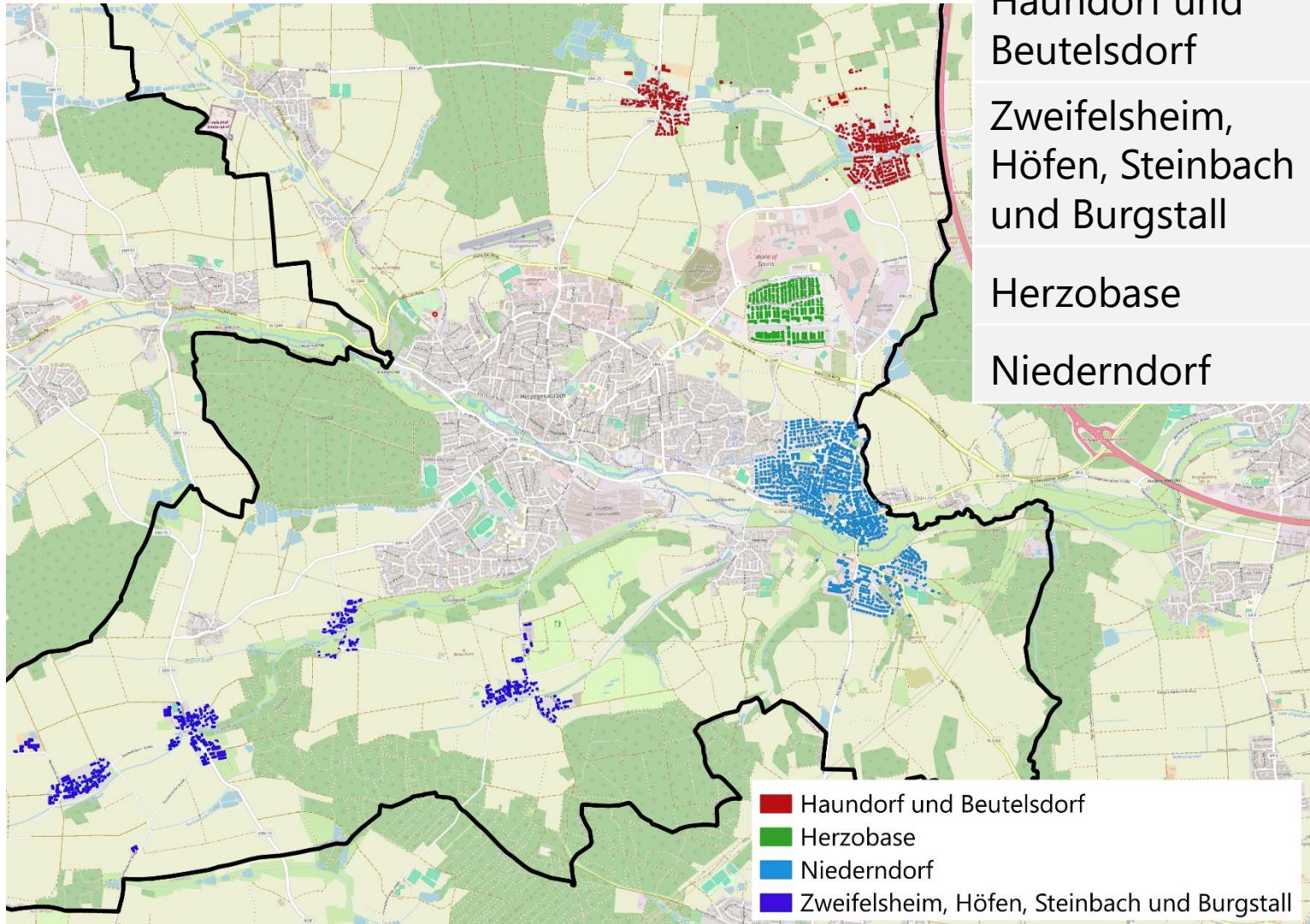
	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1960		- 0,44 €	
Baujahr 1961 bis 1977	± 0,00 €		
Baujahr 1978 bis 1983	+ 0,42 €		
Baujahr 1984 bis 2001	± 0,00 €		
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,39 €		
Baujahr 2016 bis 2019	+ 1,39 €		
Baujahr 2020 bis 2024	+ 1,72 €		

**Jahr der Fertigstellung (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden - z.B. Dachgeschossausbau - gilt das Jahr des Ausbaus; Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. neue Böden oder ein neues Bad beeinflussen nicht das Baujahr)*

Auswertung: Zu- und Abschläge Wohnlage

Variable	Zu- /Abschlag
----------	---------------

Haundorf und Beutelsdorf	- 0,74 €
Zweifelsheim, Höfen, Steinbach und Burgstall	- 0,71 €
Herzobase	+ 0,88 €
Niederndorf	- 0,52 €

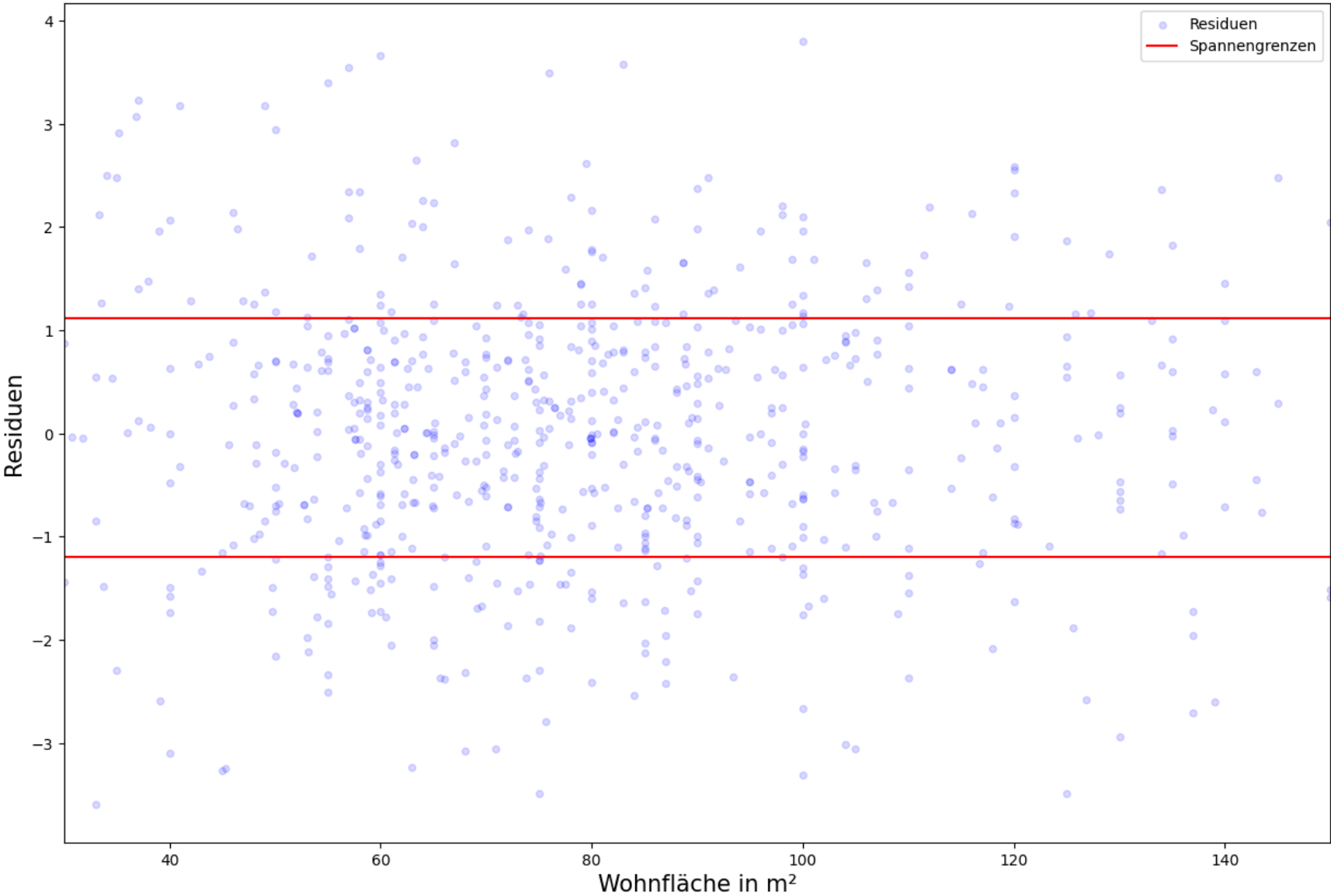


Wohnlage			
Bitte entnehmen Sie den Zu- oder Abschlag für die Wohnlage dem Adressverzeichnis am Ende der Broschüre			
Gebäude/Wohnung			
Dachgeschosswohnung		- 0,32 €	
Erdgeschosswohnung		- 0,24 €	
Ausstattung der Wohnung			
Fußbodenheizung im Badezimmer	+ 0,69 €		
Sowohl Dusche als auch Badewanne im Badezimmer	+ 0,34 €		
Mitvermietete Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken (keine Kochnische)	+ 0,84 €		
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine)	+ 0,29 €		

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Übertrag von der vorigen Seite			
Ausstattung der Wohnung			
Abstellraum in der Wohnung (<i>kein Einbauschränk, mindestens 1 m²</i>)	+ 0,29 €		
Alle Türen mindestens 90 cm breit	+ 0,26 €		
Durchgangszimmer (<i>Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss</i>)		- 0,34 €	
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus		- 0,32 €	
Kein Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (<i>mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle</i>)		- 0,41 €	
Garten zur alleinigen Nutzung	+ 1,07 €		
Energetik			
Fenster in der Wohnung sind überwiegend 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster (<i>drei fest verbundene Scheiben</i>)	+ 0,30 €		
Außenwanddämmung ab 2002 in Gebäude, das vor 2002 errichtet wurde, durchgeführt	+ 0,60 €		
Summe der Zu- und Abschläge =			

- Durch das Regressionsmodell kann nicht die gesamte Streuung der Mieten erklärt werden
- Es wurde deshalb eine Spanne berechnet, die 2/3 der verbliebenen Streuung umfasst
 - Die Untergrenze der Spanne liegt bei $- 1,20 \text{ €/m}^2$, die Obergrenze bei $+ 1,12 \text{ €/m}^2$

Darstellung der Residuen und Ableitung der Spanne



Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 54 m² groß, Baujahr 1980, mit Durchgangszimmer. Die Wohnlage wurde dem Adressverzeichnis entnommen.

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Vorgang	Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²		8,76 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	Baujahr 1980: + 0,42 €/m ² Durchgangszimmer: - 0,34 €/m ² Wohnlage: + 0,00 €/m ²	+ 0,08 €/m ²
C	A + B	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	8,76 €/m ² + 0,08 €/m ²	8,84 €/m ²
D	C - 1,20 €/m ²	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €/m ²	8,84 €/m ² - 1,20 €/m ²	7,64 €/m ²
E	C + 1,12 €/m ²	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ² in €	8,84 €/m ² + 1,12 €/m ²	9,96 €/m ²
F	C x Wohnfläche	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in €	8,84 €/m ² x 54 m ²	477,36 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	7,64 €/m ² x 54 m ²	412,56 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	9,96 €/m ² x 54 m ²	537,84 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also zwischen 412,56 € und 537,84 € im Monat, mit einem Durchschnittswert von 477,36 €.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de