

## Mietspiegel Bamberg 2018

Dieser Mietspiegel gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.01.2018 in der Stadt Bamberg. Er ist nach § 558d BGB qualifiziert und wurde am 29.11.2017 vom Stadtrat der Stadt Bamberg beschlossen.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m <sup>2</sup>							
Baujahrsklasse/ Bezugsfertigkeit		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
Wohnfläche		A	B	C	D	E	F
bis unter 41 m <sup>2</sup>	1	8,75*	6,67*	6,50*	9,88*		
		6,67 - 11,34	5,89 - 9,74	5,50 - 8,64	7,72 - 12,37		
41 m <sup>2</sup> bis unter 66 m <sup>2</sup>	2	7,50	6,00	5,98	7,48*	7,61*	9,99*
		5,14 - 10,00	5,06 - 6,86	5,05 - 6,61	5,76 - 8,67	5,44 - 8,79	7,02 - 10,18
66 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	3	6,59	6,42	6,05	6,35*	7,01	8,84*
		5,38 - 8,10	4,90 - 7,58	5,14 - 7,24	5,25 - 7,15	5,92 - 8,03	6,36 - 10,52
ab 90 m <sup>2</sup>	4	6,82	7,14*	6,14	6,28*	7,06*	8,81
		4,87 - 8,40	5,92 - 8,61	5,10 - 8,17	5,38 - 7,44	6,21 - 8,65	6,93 - 10,76

Für jedes Feld ist jeweils der Mittelwert (Median) und die 2/3-Spanne für Wohnungen mit Bad und WC angegeben. Für die Felder E1 und F1 können aufgrund der zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Bei den mit \* gekennzeichneten Feldern liegen weniger als 30 Fälle vor: Hier ist die Aussagekraft eingeschränkt, es sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

### Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel, nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels):

#### Pluspunkte:

- Modernisierung der Wohnung nach 2009:
  - Wärmedämmung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch (alle Fenster) oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
  - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
  - Erneuerung der Elektroinstallationen
  - Erneuerung der Fußböden
  - Einbau eines Schallschutzes (z. B. Trittschallschutz)
  - Veränderung des Grundrisses
- Wenn mindestens 2 Maßnahmen in vor 2010 fertiggestellten Wohnungen durchgeführt wurden: +2
- Aufzug vorhanden in Gebäuden mit 5 und weniger Geschossen +2
- Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) +2
- Schallschutzfenster vorhanden +1
- Bad und WC getrennt oder/und zusätzliches WC in der Wohnung +1
- Garten (Alleinige Nutzung durch die Mieterin/den Mieter oder Mitnutzung mit anderen Parteien) +1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1

- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Sonstige positive Bemerkungen (Abrundung) +1 bis +3

*Minuspunkte:*

- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand -3
- Weder Balkon noch Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden -1
- Keine Gegensprechanlage mit Türöffner -1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt) nur ausreichend bis mangelhaft -1
- Hoher Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) -1
- Schlechter Zustand der Fenster -1
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall -1
- Dachschrägen in der Wohnung vorhanden -1
- Sonstige negative Bemerkungen (Abrundung) -1 bis -3

Plus- und Minuspunkte sind zu summieren. Die durchschnittliche Anzahl von Punkten für freifinanzierte Bamberger Mietwohnungen nach der Bewertungsliste liegt zwischen 1 und 2 Punkten. Auf dieser Basis erfolgt die Einteilung der Mietspielspanne in 4 Bereiche:

-1 und weniger Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

0 bis 1 Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

2 bis 3 Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

4 und mehr Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

## **Ansprechpartner**

### **Stadt Bamberg:**

Herr Dr. Thomas Goller

Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement

Telefon: 0951 / 87-1044

Fax: 0951 / 87-1055

E-Mail: [thomas.goller@stadt.bamberg.de](mailto:thomas.goller@stadt.bamberg.de)

Zi. 208 Rathaus Maximiliansplatz | Maximiliansplatz 3 | 96047 Bamberg

### **Mieterverein Bamberg e.V.:**

Telefon: 0951/ 202 555

Fax: 0951/302 903 63

E-Mail: [mieterverein@mieterverein-bamberg.de](mailto:mieterverein@mieterverein-bamberg.de)

Geschäftsstelle Friedrichstraße 7, III. OG. | 96047 Bamberg

### **Haus & Grund Bamberg e.V.:**

Telefon: 0951 / 26112

Fax: 0951 / 23654

E-Mail: [hug-bamberg@t-online.de](mailto:hug-bamberg@t-online.de)

Geschäftsstelle Kleberstraße 24 c | 96047 Bamberg