

## Erläuterungen zum Erlanger Mietspiegel

Mit der neuen Ausgabe vom November 2007 wird der vierte Mietspiegel für die Stadt Erlangen veröffentlicht. Wie in den vergangenen Ausgaben wird der Einfluss von Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung auf die Miethöhe mit Hilfe eines Punktesystems festgestellt. Erstmals in der Geschichte des Erlanger Mietspiegels werden dabei auch die Lage im Stadtgebiet sowie die energetische Qualität des Gebäudes mit einbezogen.

Der Erlanger Mietspiegel wurde auf der Grundlage einer repräsentativen empirischen Erhebung im Zeitraum von April bis Juli 2007 auf der Basis von Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre erstellt. Der Mietspiegel gibt eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser, ermittelt nach den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen.

Die Mietwerttabelle soll den Mietvertragsparteien Entscheidungen in Mietpreisangelegenheiten erleichtern, Streit- und Gerichtsverfahren zwischen ihnen möglichst verhindern und damit zur Versachlichung bei Auseinandersetzungen über Mietpreise beitragen.

Die Tabelle des Mietspiegels gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Hierzu zählen Altbau- und Neubauwohnungen, nicht jedoch mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen, solange sie den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen. Die Tabelle dient nicht als Preisfestsetzung, sondern vielmehr der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie beinhaltet nur die reine Nettokaltmiete in Euro/m<sup>2</sup>, d.h. die sogenannten "Betriebs- oder Nebenkosten" sind in ihr nicht enthalten. Auch die Kosten für Schönheitsreparaturen sind nicht berücksichtigt.

### Neuerungen in der Ausgabe 2007

- Berücksichtigung der Lage im Stadtgebiet:  
Die Miethöhe wird auch von der Lage der Wohnung beeinflusst. Es spielt eine Rolle, in welchem Stadtteil die Wohnung liegt. Eine vergleichbare Wohnung wird beispielsweise in der Innenstadt mehr kosten als am Stadtrand. Daher enthält der neue Erlanger Mietspiegel eine Gebietstypenkarte und ein Straßenverzeichnis.
- Berücksichtigung des energetischen Zustands von Gebäuden:  
Die Qualität der Wärmedämmung an Dach, Fassade und Fenstern sowie die Effizienz der Heizanlage werden mit diesem Merkmal erfasst.
- Neues Berechnungsverfahren:  
Durch die Umstellung auf eine andere Berechnungsmethode wurde es möglich, alle Felder des Mietspiegels auszufüllen und auch für selten vorkommende Wohnungstypen Preise anzugeben. Dabei wurde der bekannte Tabellenaufbau des Erlanger Mietspiegel beibehalten.

### Wo bekomme ich den Mietspiegel?

Der Erlanger Mietspiegel ist gegen eine Schutzgebühr von 3 Euro bei der Infotheke im Erdgeschoss des Rathauses und bei der Tourist-Information erhältlich. Die Abteilung Statistik und Stadtforschung schickt Ihnen den Mietspiegel auch zu, verwenden Sie dazu bitte das unten stehende Bestellformular.

Öffnungszeiten	Bürgeramt	Tourist-Information
Montag	8 - 18 Uhr	8:30 - 17 Uhr
Dienstag	8 - 18 Uhr	8:30 - 17 Uhr
Mittwoch	8 - 12 Uhr	8:30 - 17 Uhr
Donnerstag	8 - 18 Uhr	8:30 - 17 Uhr
Freitag	8 - 12 Uhr	8:30 - 15 Uhr
Samstag	-	10 - 13 Uhr

### Macht der Mietspiegel Angaben zu Neben- und Betriebskosten?

Nein, er enthält nur Angaben zur Nettokaltmiete. Informationen zur durchschnittlichen Höhe der Neben- und Betriebskosten in Erlangen finden Sie auf einer eigenen Seite (siehe untenstehenden Link).

Gilt der Mietspiegel auch für Büros und Ladenlokale?

Nein, er berücksichtigt ausschließlich Wohnraum. Informationen über die Miethöhe und die Angebotslage bei Gewerberäumen (Produktionsflächen, Büro- und Ladenflächen, Lagerhallen etc.) erhalten Sie bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Erlangen (siehe auch Link "Gewerbeflächen und Immobilien").

Stehen im Mietspiegel auch Mietpreise von Garagen und Stellplätzen?

Nein, er enthält nur Angaben zu Wohnraum. Informationen zur durchschnittlichen Höhe von Stellplatz- und Garagenmieten in Erlangen finden Sie auf einer eigenen Seite (siehe untenstehenden Link "Neben- und Betriebskosten").

Wie kommen die Gebietstypen zustande?

Die Lage einer Wohnung im Stadtgebiet ist in starkem Maß für die Miethöhe verantwortlich. Für den neuen Erlanger Mietspiegel wurde erstmals die Lage in die Berechnung einbezogen. Aus rechentechnischen Gründen wurde jede Wohnung einem statischen Distrikt zugeordnet. Die Lage in einem bestimmten Distrikt wurde anschließend wie die anderen Wohnungsmerkmale in die Berechnung der Zu- und Abschläge einbezogen. Gebiete mit ähnlichen Zuschlägen wurden zusammengefasst und als Gebietstypen in eine Karte eingetragen. Die Gebietstypen machen also keine Aussage über die Wohnqualität in einem bestimmten Gebiet, sondern über das Preisniveau.