

Zirndorfer Mietenspiegel

2008

**für Altbauwohnungen
und freifinanzierte Neubauwohnungen**

Gemeinsam erstellt von:
dem Stadtbauamt Zirndorf
im Einvernehmen mit Haus & Grund Fürth
Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Fürth und Umgebung e.V.
Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.

Stand 01.07.2008

Für die Ortsteile:

- Anwanden
- Banderbach
- Bronnamberg
- Leichendorf
- Lind
- Weinzierlein
- Wintersdorf

gilt der Zirndorfer Mietenspiegel mit einem Abschlag von 5 %
zu den Richtsätzen.

Zirndorfer Mietenspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Euro/qm für Wohnungen in Zirndorf Stand 07/2008

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus			Ein- und Zweifamilienhaus		
	ohne Bad/Du ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung	ohne Bad/Du ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung
bis 1918						
einfach	1,30 - 2,10	1,75 - 2,35	2,30 - 5,20	1,50 - 2,20	1,95 - 2,50	2,25 - 3,10
mittel	2,10 - 2,50	2,35 - 3,25	3,45 - 3,60	2,10 - 2,65	2,50 - 3,30	3,10 - 3,60
gut	2,50 - 3,35	3,25 - 3,65	3,50 - 4,10	2,65 - 3,35	3,25 - 3,65	3,60 - 4,15
1918 - 20.6.1948						
einfach	1,55 - 2,20	2,25 - 2,65	2,65 - 3,30	1,65 - 2,20	2,35 - 3,30	2,65 - 3,35
mittel	2,20 - 2,65	2,65 - 3,30	3,30 - 3,65	2,10 - 2,65	2,65 - 3,50	3,40 - 3,70
gut	2,65 - 3,40	3,30 - 3,65	3,65 - 3,80	2,65 - 3,40	3,30 - 3,80	3,70 - 4,15
21.6.1948 - 1955						
einfach	2,00 - 2,45	2,45 - 2,70	2,65 - 3,25	-	2,45 - 2,70	2,60 - 3,30
mittel	2,45 - 2,95	2,70 - 3,25	3,25 - 3,50	-	2,70 - 3,25	3,30 - 3,90
gut	2,95 - 3,45	3,25 - 3,70	3,50 - 3,75	-	3,25 - 3,75	3,90 - 4,20
1956 - 1966						
einfach	2,05 - 2,70	2,60 - 3,10	3,10 - 3,45	-	2,60 - 3,10	3,10 - 3,45
mittel	2,70 - 3,10	3,10 - 3,40	3,45 - 3,80	-	3,10 - 3,40	3,50 - 3,90
gut	3,10 - 3,60	3,40 - 3,80	3,80 - 4,25	-	3,40 - 3,80	3,90 - 4,30
1967 - 1969						
einfach	-	2,95 - 3,55	3,20 - 3,70	-	-	3,25 - 3,80
mittel	-	3,55 - 4,15	3,70 - 4,20	-	-	3,80 - 4,40
gut	-	4,15 - 4,60	4,20 - 4,70	-	-	4,35 - 4,75
1970 - 1974						
einfach	-	3,45 - 3,80	3,55 - 4,30	-	-	3,60 - 4,30
mittel	-	3,80 - 4,30	4,30 - 5,00	-	-	4,40 - 5,10
gut	-	4,30 - 5,10	5,00 - 5,40	-	-	5,10 - 5,50
1975 - 1976						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	5,20 - 5,85	-	-	5,35 - 5,90
gut	-	-	5,85 - 6,30	-	-	5,90 - 6,30
1977 - 1979						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	5,85 - 6,55	-	-	5,90 - 6,55
gut	-	-	6,00 - 6,85	-	-	6,00 - 6,85
1980 - 1982						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,00 - 7,00	-	-	6,10 - 7,10
1983 - 1985						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,25 - 7,25	-	-	6,40 - 7,35
1986 - 1990						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,50 - 7,55	-	-	6,65 - 7,65
1991 - 1994						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	6,75 - 8,00	-	-	7,10 - 8,00
1994 - 2000						
einfach	-	-	-	-	-	-
mittel	-	-	-	-	-	-
gut	-	-	7,30 - 8,20	-	-	7,30 - 8,20

Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der Rückseite

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Durch das Punktesystem wird die Wohnungsqualität als "einfach", "mittel" oder "gut" bestimmt. Es können auch **halbe** Punkte vergeben werden.

Eine Wohnung gilt als

- gut** wenn sie 4 oder mehr Punkte erreicht
- mittel** wenn sie 0 bis unter 4 Punkte erreicht
- einfach** wenn sie weniger als 0 Punkte erreicht

Positive Merkmale

	Punkte
+ Hochwertiger Fußboden (z.B. Parkett, Laminat, Fliesen)	+1
+ Fenster mit Isolierverglasung	+2
+ Abstellraum über 1 qm in der Wohnung	+1
+ Nutzbarer Balkon oder Loggia bis 8 qm	+1
+ Balkon, Loggia, Terrasse über 8 qm	+2
+ Aufzug	+1
+ Bad / WC getrennt	+1
+ Aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen	+1
+ oder Villenviertel	+2
+ <i>Wohnwerterhöhende Sondermerkmale</i> (höchstens 4)	
+ _____	+1
+ _____	+1
+ _____	+1
+ _____	+1
Summe der positiven Punkte	

Negative Merkmale

- Toilette außerhalb der Wohnung	-3
- Ungünstiger Grundriss	-1
- Belästigung durch Umwelteinflüsse	-1
- Keine Schallschutzfenster an bes. lärmbel. Straßen (ab 75 dBA)	-1
- Einfachverglasung der Fenster	-2
- Weder Keller noch Boden noch Abstellraum außerhalb der Wohnung	-2
- <i>Wohnwertmindernde Sondermerkmale</i> (höchstens 4)	
- _____	-1
- _____	-1
- _____	-1
- _____	-1
Summe der negativen Punkte	

Summe der positiven Punkte

Summe der negativen Punkte

Gesamtpunktzahl

Erläuterungen zum Zirndorfer Mietenspiegel

Der Zirndorfer Mietenspiegel soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen und Streit oder Gerichtsverfahren zu vermeiden. Er stellt keine verbindliche Festsetzung von Miethöhen dar und ist als Beweismittel für eine bestimmte Miethöhe nicht geeignet. Ein Rechtsanspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete auf einen bestimmten Betrag kann aus dem Mietenspiegel nicht hergeleitet werden.

Der Mietenspiegel gilt für frei finanzierte Wohnungen, er kann nicht auf Wohnungen angewendet werden, die der Preisbindung unterliegen.

Dieser Mietenspiegel weist Nettomieten aus. Daneben können Heizungskosten und sonstige Betriebskosten im Sinn der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung gesondert berücksichtigt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist mit Hilfe des Punktesystems zunächst die Wohnungsqualität zu bestimmen. Wohnwertbestimmende Sondermerkmale können nur angesetzt werden, wenn sich dadurch die Qualität erheblich erhöht. In Betracht kommen als erhöhend z.B. vollständige Badrenovierung, Vollwärmeschutz, Fußbodenheizung, Gartenbenutzung bei Mehrfamilienhäusern (bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorausgesetzt). Als mindernd wirkt sich z.B. aus, wenn die Toilette von mehreren Parteien benutzt werden muss oder wenn im Ein- oder Zweifamilienhaus ein Garten nicht benutzt oder nicht mitbenutzt werden kann.

Anschließend ist die Wohnung unter Be-

rücksichtigung der Grundausstattung und der Baualtersklasse in das entsprechende Feld auf Seite 3 einzuordnen. Einer Zentralheizung kann eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung gleichgesetzt werden, wenn sämtliche Räume durch die Anlage angemessen erwärmt werden und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Grundsätzlich ist aus den jeweiligen Preisspannen der mittlere Bereich anzusetzen, hier können jedoch die Anzahl der Punkte bei der Ermittlung der Wohnungsqualität und im Punktesystem nicht berücksichtigte Qualitätsmerkmale eine Abweichung bis zur Ober- oder Untergrenze der Preisspanne rechtfertigen. Zu beachten ist hier auch, dass Wohnungen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss im allgemeinen billiger sind als Wohnungen im ersten und im zweiten Stock. Abschläge sind auch gerechtfertigt für Wohnungen ab dem 4. Obergeschoss, wenn kein Aufzug vorhanden ist. Die Ober- oder Untergrenze kann aber nur erreicht werden, wenn mehrere weitere positive oder negative Merkmale zusammentreffen.

Für die Bestimmung der Baualtersklasse ist grundsätzlich das Jahr der Bezugsfertigkeit maßgeblich. Bei einer generalsanierten Wohnung kann das Jahr der Fertigstellung der Renovierung angesetzt werden, wenn die gesamte Wohnung dadurch in einen Zustand versetzt worden ist, der dem technisch Standard von Neubauwohnungen im Jahr der Renovierung entspricht, insbesondere bezüglich Lärmschutz, Energieeinsparung, Heizung, Sanitär- und Elektroinstallation. Hier kommen Abzüge innerhalb der Preisspanne in Betracht, wenn Treppenhaus und Umfeld nicht dem Standard bei Neubauten im Renovierungsjahr entsprechen.

Auskünfte erteilen:

Stadt Zirndorf, Bauverwaltung,
Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf, Telefon 9600-144, www.zirndorf.de

Haus- und Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V.
Königsplatz 7, 90762 Fürth, Telefon 77 14 00, www.hausundgrund-fuerth.de

MietervereinFürth und Umgebung e.V.
Bahnhofcenter, Gebhardtstraße 2, 90762 Fürth, Telefon 77 25 49, www.mieterverein-fuerth.de