



6. Roßtaler Mietenspiegel

(einfacher Mietenspiegel)

Erstellt vom

Markt Roßtal

im Einvernehmen vom

Haus- & Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V.

und

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.

Stand 09.05.2017

Für die Ortsteile

Buchschwabach, Raitersaich, Clarsbach, Buttendorf, Herboldshof,
Kernmühle, Neuses, Stöckach, Weitersdorf, Kastenreuth, Groß- und
Kleinweismannsdorf und Oedenreuth

gilt die Übersicht für Wohnungen in Nebenorten.

Beachten Sie bitte die Erläuterungen.

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in €/m² für Wohnungen in **Roßtal**

Stand: 09.05.2017

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus	Ein- oder Zweifamilienhaus
Wohnungsqualität	Baujahr	Baujahr
	von 1667 - 1950	von 1870 - 1950
einfach	3,36 – 6,63 Ø 4,44	3,00 – 5,36 Ø 4,45
mittel	4,60 – 6,95 Ø 5,54	4,45 – 8,10 Ø 5,19
gut	-	-
	von 1951 - 1970	von 1951 - 1970
einfach	2,92 – 6,97 Ø 4,84	4,68 – 6,33 Ø 5,75
mittel	4,07 – 6,84 Ø 5,28	4,45 – 8,10 Ø 5,68
gut	6,34 – 7,08 Ø 6,59	-
	von 1971 - 1985	von 1971 - 1985
einfach	3,88 – 6,43 Ø 5,15	5,00 – 6,50 Ø 5,60
mittel	4,00 – 6,81 Ø 5,18	4,12 – 7,92 Ø 5,60
gut	4,95 – 6,00 Ø 5,30	5,17 – 7,43 Ø 6,20
	von 1986 - 2000	von 1986 - 2003
einfach	4,68 – 7,88 Ø 5,94	-
mittel	5,22 – 7,85 Ø 6,35	6,07 – 6,91 Ø 6,56
gut	5,36 – 7,71 Ø 6,69	6,20 – 8,23 Ø 6,99
	von 2001 - 2016	von 2004 - 2016
einfach	-	-
mittel	5,50 – 8,25 Ø 6,89	-
gut	5,89 – 8,24 Ø 6,97	-

Wichtiger Hinweis:

Die oben aufgeführten Werte, zeigen den niedrigsten sowie höchsten Mietpreis der jeweiligen Kategorie an. **Der Durchschnittswert ist der Mittelwert der Auswertung sämtlicher Rückmeldungen in der jeweiligen Kategorie.** Der Markt Roßtal empfiehlt daher sich an dem Durchschnittswert zu orientieren. Sollte der Fragebogen gewisse wertsteigende oder wertmindernde Punkte des Mietobjektes nicht erfassen, kann entsprechend vom Durchschnittswert abgewichen werden.

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in €/m² für Wohnungen in **Nebenorten**

(Weitersdorf, Buchschwabach, Buttendorf, Clarsbach, Defersdorf, Herboldshof,
Kastenreuth, Kernmühle, Neuses, Oedenreuth, Raitersaich, Stöckach, Trettendorf,
Wimpashof, Groß- und Kleinweismannsdorf)
Stand: 09.05.2017

Objekt und Ausstattung	Ein- und Zweifamilienhaus/Mehrfamilienhaus
Baujahr und Wohnungsqualität	
ab 1909 - 1950	
einfach	3,60 – 5,30 Ø 4,74
mittel	3,73 – 5,57 Ø 4,85
gut	-
von 1951 - 1970	
einfach	3,70 – 6,00 Ø 4,86
mittel	4,29 – 6,63 Ø 5,68
gut	-
von 1971 - 1985	
einfach	3,24 – 6,71 Ø 4,87
mittel	4,73 – 6,88 Ø 5,49
gut	5,32 – 6,25 Ø 5,75
von 1986 - 2000	
einfach	4,33 – 6,07 Ø 5,56
mittel	5,11 – 6,40 Ø 5,56
gut	-
ab 2001	
einfach	-
mittel	6,44 – 7,07 Ø 6,73
gut	-

Wichtiger Hinweis:

Die oben aufgeführten Werte, zeigen den niedrigsten sowie höchsten Mietpreis der jeweiligen Kategorie an. **Der Durchschnittswert ist der Mittelwert der Auswertung sämtlicher Rückmeldungen in der jeweiligen Kategorie.** Der Markt Roßtal empfiehlt daher sich an dem Durchschnittswert zu orientieren. Sollte der Fragebogen gewisse wertsteigende oder wertmindernde Punkte des Mietobjektes nicht erfassen, kann entsprechend vom Durchschnittswert abgewichen werden.

Erläuterungen zum Mietenspiegel

Die Tabelle stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist als Richtlinie zu verstehen und soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren. Jedoch stellt dieser „einfache“ Mietenspiegel eine Auswertung der tatsächlich vorliegenden Mietpreisentwicklung aufgrund der vorgenommenen Auswertung dar.

Aus der Tabelle ist auch kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung oder Herabsetzung der Miete abzuleiten. Die Sätze gelten bis auf weiteres. Zu gegebener Zeit werden die Sätze auf der Grundlage der im Lebenshaltungsindex des Statistischen Bundesamtes ausgewiesenen Mietindexzahlen fortgeschrieben. Unberücksichtigt blieben die Mieten von gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und von Genossenschaften. Gleichwohl können Tabelle und Erhöhungsverfahren im Rahmen des Gemeinnützigkeitsgesetzes auch von diesen angewendet werden.

Für bestimmte Jahrgänge konnten keine Angaben gemacht werden, weil nicht genügend Rückläufe zur Auswertung vorlagen.

Die Tabelle gilt nur für Alt- und freifinanzierte Neubauwohnungen. Sie ist nicht auf die mit öffentlichen Mitteln errichteten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) anwendbar. Hier sind für die Mietgestaltung andere Gesichtspunkte maßgebend (Kostenmiete).

Die Mieten sind Nettomieten. Wasser- und Kanalgebühren, Heizungskosten, Kehrichtabfuhrgebühren und sonstige Nebenkosten sind gesondert zu entrichten. Eine vorliegende Sonderausstattung (z. B. Möblierung) ist gesondert zu bewerten. Falls sich Nebenkosten erhöhen, können sie nach § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe umgelegt werden.

Zur Feststellung der Vergleichbarkeit sind in der Tabelle zunächst die Grundausstattung der Wohnungen, das Baujahr sowie die Einteilung in Mehrfamilien-, und Ein- oder Zweifamilienhäuser fest vorgegeben. Die Erfassung der sonstigen Vergleichsmerkmale (Größe, Ausstattung, Beschaffenheit der Lage) erfolgt durch die allgemeinen Begriffe „einfach, mittel, gut“. Hier kann das Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität hilfreich sein.

Anmerkung: Für eine Wohnung in welcher Renovierungsarbeiten zur Modernisierung durchgeführt wurden, ist selbstverständlich ein entsprechender Aufschlag auf die jeweiligen Durchschnittsmiete der jeweilig zutreffenden Kategorie zulässig. Die vorhandene Preisspanne dient hier selbsterklärend zur entsprechenden Orientierung und Anpassung. Es wird empfohlen, überdurchschnittlich vereinbarte Mietpreise aufgrund z. B. Sonderausstattung im Mietvertrag festzuhalten.

Als normale Wohnungsgröße werden etwa 50 bis 70 m² angenommen. Je größer eine Wohnung ist, desto geringer ist der qm-Preis. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als Großwohnungen. Für besonders gut ausgestattete kleine Neubauwohnungen (Appartementwohnungen) werden die Tabellensätze möglicherweise nicht ausreichen, ebenso bei Bestausstattung, etwa mit Fahrstuhl, Müllschlucker usw. Ein ungünstiger Grundriss mindert den Preis. Dasselbe trifft für Wohnungen zu, die gefangene Räume und lange, enge Fluren haben. Nachteilig ist ferner eine überdurchschnittliche Raumhöhe. Ein Abschlag ist auch gerechtfertigt, wenn die Toilette von mehreren Mietern gemeinschaftlich benutzt wird. Ebenso kann die Stockwerklage den Preis beeinflussen. Das Erd- und das Dachgeschoß sind allgemein billiger als der 1. und 2. Stock. Dies gilt auch für Wohnungen in höheren Geschossen, falls kein Fahrstuhl vorhanden ist. Keller- und Bodenräume können nicht als Wohnfläche angerechnet werden. Balkonflächen sind nur mit 25% als Wohnfläche ansetzbar.

Bei Anwendung der Tabelle ist der Gebrauchswert der Ausstattung zu berücksichtigen. Eine Wohnung etwa mit freistehender Badewanne, mit Ölfarbanstrich und Kohlebadeofen hat einen geringeren Gebrauchswert als eine Wohnung mit eingebauter Badewanne, gefliesten Wänden und neuzeitlichem Warmwasserbereiter. Eine gut ausgestattete Wohnung verfügt über eine neuzeitliche Kücheneinrichtung.

Schließlich ist der Erhaltungszustand der Wohnung wichtig. Eine gut Instand gehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein. Eine Rolle spielt ferner, ob die Wohnung in der letzten Zeit eine Verbesserung der Ausstattung erfahren hat.

Auskünfte erteilen:

Markt Roßtal
Finanzverwaltung
Marktplatz 1 90574 Roßtal
Telefon: 09127/9010-24 Fax: 09127/9010-20

www.rosstal.de finanzverwaltung@rathaus.rosstal.de

Fragebogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Roßtal:



Bitte füllen Sie nachfolgenden Fragebogen bestmöglich nach Ihren Kenntnissen aus. Beachten Sie bitte, pro Wohneinheit nur einen Fragebogen auszufüllen, sodass jedes Objekt individuell bewertet und erfasst werden kann. Dies bedeutet ggf. das Ausfüllen mehrerer Fragebögen. Bei einigen Fragen ist mehr als eine Antwort möglich, bitte setzen Sie hier mehrere Kreuze. Einige Fragen sind mit einem **?** gekennzeichnet, die entsprechenden Erläuterungen zu den jeweiligen Punkten entnehmen Sie bitte dem angefügten Beiblatt. Vielen Dank!

1. Art der Wohnung

Baujahr: _____		Kaltmiete: _____ € ?
Ein- und Zweifamilienhaus ☐		Mehrfamilienhaus ☐
☐ Erdgeschoss	☐ Obergeschoss	☐ Dachgeschoss ?
Quadratmeteranzahl _____ m ²		

2. Garagen- bzw. Stellplatz

☐ nein	☐ ja, in Kaltmiete enthalten	☐ ja, nicht in der Kaltmiete enthalten
-------------------------------	---	--

3. Beschaffenheit der Wohnung

Innenbereich / Fußboden für den Wohnraum (hier bitte nur ein Kreuz setzen!) ?		
☐ PVC	☐ Teppich	☐ Fliesen
☐ Naturstein	☐ Parkett / Laminat	☐ Dielenboden
☐ Sonstige: _____		

Innenbereich / Fenster		
☐ Verbundfenster	☐ Drehkippfenster	
☐ Isolierverglasung	☐ Schallschutzverglasung	☐ Wärmeschutzverglasung
☐ Rollläden/Jalousien/Klappläden		

Innenbereich / Zusätzliche Räume		
☐ Keller	☐ Dachboden	☐ Abstellraum

Innenbereich / Bad		
☐ Fenster	☐ Wanne	☐ freistehende Dusche

Innenbereich / Telekommunikation		
☐ Internetverbindung (Breitband, DSL 3000 aufwärts)		

Außenbereich / Sonstiges		
☐ Balkon	☐ Terrasse	☐ Gartenanteil

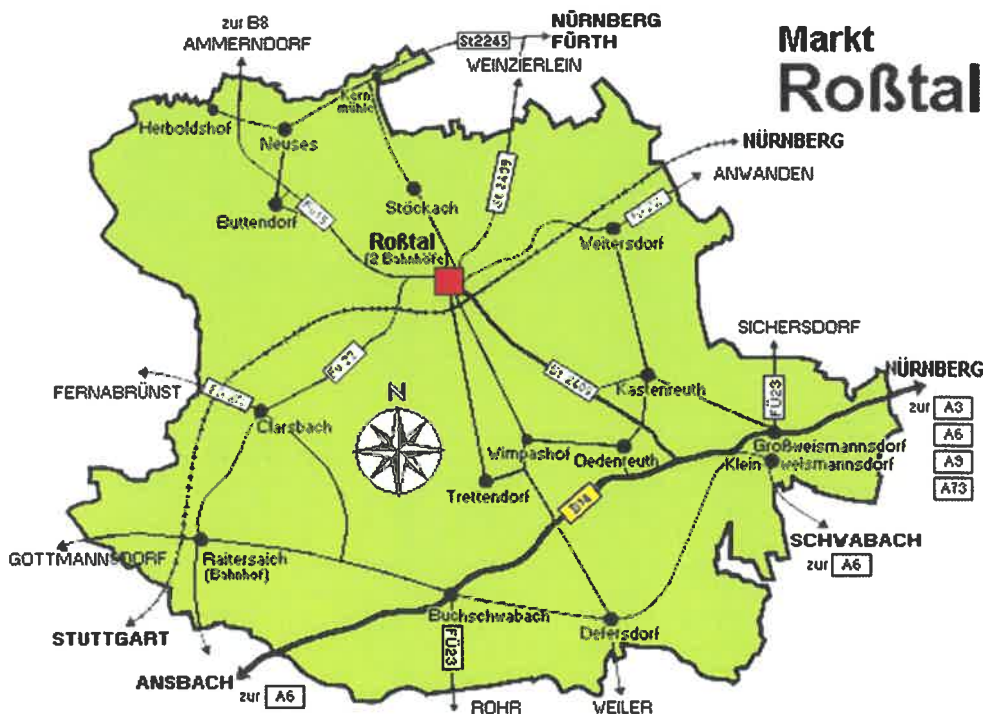
Außenbereich / Modernisierung ?	
☐ Wärmedämmung der Außenwand / Dach	☐ sonstige Modernisierungsmaßnahmen

4. Ausstattung der Wohnung

Ausstattung / Sonstiges		
☐ Aufzug	☐ Waschmaschinenraum	☐ Wäschetrockenraum
Heizungsart		
☐ Nachtspeicher-/Einzelofen (Holz/Kohle)	☐ Wärmepumpe / Erdwärme	
☐ Solar (z. B. für Warmwasser)	☐ offener Kamin/Kachelofen	
☐ Etagenheizung	☐ Zentralheizung (Öl, Pellets, Holz, Gas)	
☐ Fußbodenheizung	☐ Sonstiges _____	
Küchenausstattung		
☐ Einbauküche vom Vermieter in Kaltmiete enthalten	☐ Kochnische	☐ Keine vorherige Kucheneinrichtung vorhanden

5. Lage der Wohnung

Einkaufsmöglichkeiten ?			
☐ bis 500 m	☐ bis 1000 m	☐ bis 1500 m	☐ über 1500 m
Öffentliche Verkehrsmittel			
Bushaltestelle			
☐ bis 500 m	☐ bis 1000 m	☐ bis 1500 m	☐ über 1500 m
☐ Nur unzureichend über den Tag nutzbar, da ungünstige Fahrzeiten ?			
S-Bahnhaltestelle			
☐ bis 500 m	☐ bis 1000 m	☐ bis 1500 m	☐ über 1500 m
Lärmpegel			
☐ gering	☐ durchschnittlich	☐ hoch	
Ortsteil		☐ Roßtal	
☐ Weitersdorf	☐ Buchschwabach	☐ Buttendorf	☐ Clarsbach
☐ Defersdorf	☐ Herboldshof	☐ Kastenreuth	☐ Kernmühle
☐ Neuses	☐ Oedenreuth	☐ Raitersaich	☐ Stöckach
☐ Trettendorf	☐ Wimpashof	☐ Groß- und Kleinweismannsdorf	



Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne Angabe persönlicher Daten mittels beiliegendem Rückumschlag zurück an den Markt Roßtal, oder per Fax an 09127/9010-20.

Der Markt Roßtal bedankt sich für Ihre Bemühungen!

Erläuterungen

zum Fragebogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Roßtal:



1. Art der Wohnung

Kaltmiete

Bei der Kaltmiete handelt es sich um die von Ihnen vereinbarte Mietzahlung ohne Nebenkosten!

Dachgeschoss

Bitte beachten Sie, dass zwischen der Rubrik „Obergeschoss“ und „Dachgeschoss“ der Unterschied besteht, dass im Dachgeschoss das Mietobjekt durch eine oder mehrere Dachschrägen nur eingeschränkt nutzbar ist. Hierbei ist unerheblich, dass durch Zwerrhäuser oder Dachaufbauten (Dachgauben, Dacherker) eine Teilfläche des Mietobjektes aufrecht begangen werden kann.

3. Beschaffenheit der Wohnung

Innenbereich / Fußboden für den Wohnraum

Bitte setzen Sie hier nur ein Kreuz für die Fußbodenart, welche hauptsächlich im Mietobjekt verlegt wurde (z. B. Wohnzimmer als größten Wohnraum). Die Tatsache, dass die sanitären Räume grundsätzlich gefliest sind ist hierbei unerheblich. Unter „Sonstiges“ können Sie weitere Fußbodenarten wie z. B. Granit, Marmor, etc. angeben.

Außenbereich / Modernisierung

Unter „sonstige Modernisierungsmaßnahmen“ ist eine Maßnahme bzw. Investition zu verstehen, die zur Verbesserung des energetischen Zustands des Mietobjektes beiträgt.

5. Lage der Wohnung

Einkaufsmöglichkeiten

Bitte geben Sie hier nur Einkaufsmöglichkeiten an, in welchen ein Großteil sämtlicher notwendiger Besorgungen erledigt werden kann. Darunter fällt nicht der Einkauf im Hofladen bzw. kleinere Besorgungen bei den benachbarten Landwirten.

Öffentliche Verkehrsmittel - Bushaltestellen

In vielen Ortsteilen des Marktes Roßtal befinden sich Bushaltestellen die lediglich eine sehr kleine Taktfrequenz vorweisen. Für den täglichen Arbeitsweg oder für kurzfristige Besorgungen ist dies eher nachteilig.

Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Das Punktesystem kategorisiert die Wohnungen in „einfach“, „mittel“ oder „gut“. Es können auch halbe Punkte vergeben werden.

Eine Wohnung gilt als

gut
mittel
einfach

wenn 29 oder mehr Punkte erreicht wurden.
wenn 22 oder mehr Punkte erreicht wurden.
wenn weniger als 22 Punkte erreicht wurden.



1. Art der Wohnung

Summe der Punkte

Garagen bzw. Stellplatz

Nein	+0
Ja, in KM	+2
Ja, aber in KM nicht enthalten	+1

3. Beschaffenheit der Wohnung

Fußboden

PVC	+1	Teppich	+1
Fliesen	+2	Parkett/Laminat	+2
Naturstein	+2	Dielenboden	+1
Sonstiges	+1-2		

Fenster

Verbundfenster	+1	Drehkippfenster	+2
Isolierverglasung	+1	Schallschutzverglasung	+1
Rollläden/Jalousien/Klappläden	+1	Wärmeschutzverglasung	+1

Innenbereich / Zusätzliche Räume

Keller	+1
Dachboden	+1
Abstellraum	+1

Innenbereich / Bad

Fenster	+1
Wanne	+1
Freistehende Dusche	+1

Innenbereich / Telekommunikation

Internetverbindung (Breitband, DSL 3000 aufwärts)	+1
---	----

Außenbereich/Sonstiges

Balkon	+1	Terrasse	+1	Gartenanteil	+2
--------	----	----------	----	--------------	----

Außenbereich/Modernisierung

Wärmedämmung	+1	Sonst. Modernisierung	+1
--------------	----	-----------------------	----

Summe der Punkte

4. Ausstattung der Wohnung

Aufzug	+2
Waschmaschinenraum	+1
Wäschetrockenraum	+1

Heizungsart

Nachtspeicher- / Einzelofen (Holz / Kohle)	+1
Wärmepumpe / Erdwärme	+2
Solar	+2
Offener Kamin / Kachelofen	+1
Etagenheizung	+1
Zentralheizung (Öl, Pellets, Holz, Gas)	+3
Fußbodenheizung	+1
Sonstiges	+1-2

Küchenausstattung

Einbauküche vom Vermieter in Kaltmiete enthalten	+2
Kochnische	+1
Keine Kücheneinrichtung vorhanden	+0

5. Lage der Wohnung

Einkaufsmöglichkeiten

bis 500 m	+3	bis 1000 m	+2
bis 1500 m	+1	über 1500 m	-1

Öffentliche Verkehrsmittel

Bushaltestelle

bis 500 m	+2	bis 1000 m	+1
bis 1500 m	+0	über 1500 m	-1
Nur vereinzelt über den Tag nutzbar, da sporadische Fahrtzeiten			-1

S-Bahnhaltestelle

bis 500 m	+3	bis 1000 m	+2
bis 1500 m	+1	über 1500 m	+0

Lärmpegel

gering	+1	durchschnitt	+0	hoch	-1
--------	----	--------------	----	------	----

Gesamtpunktzahl: