

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Mietspiegel Fürth 2023

Dr. Johannes Promann, Geschäftsführer ALP Institut

Sitzung Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten

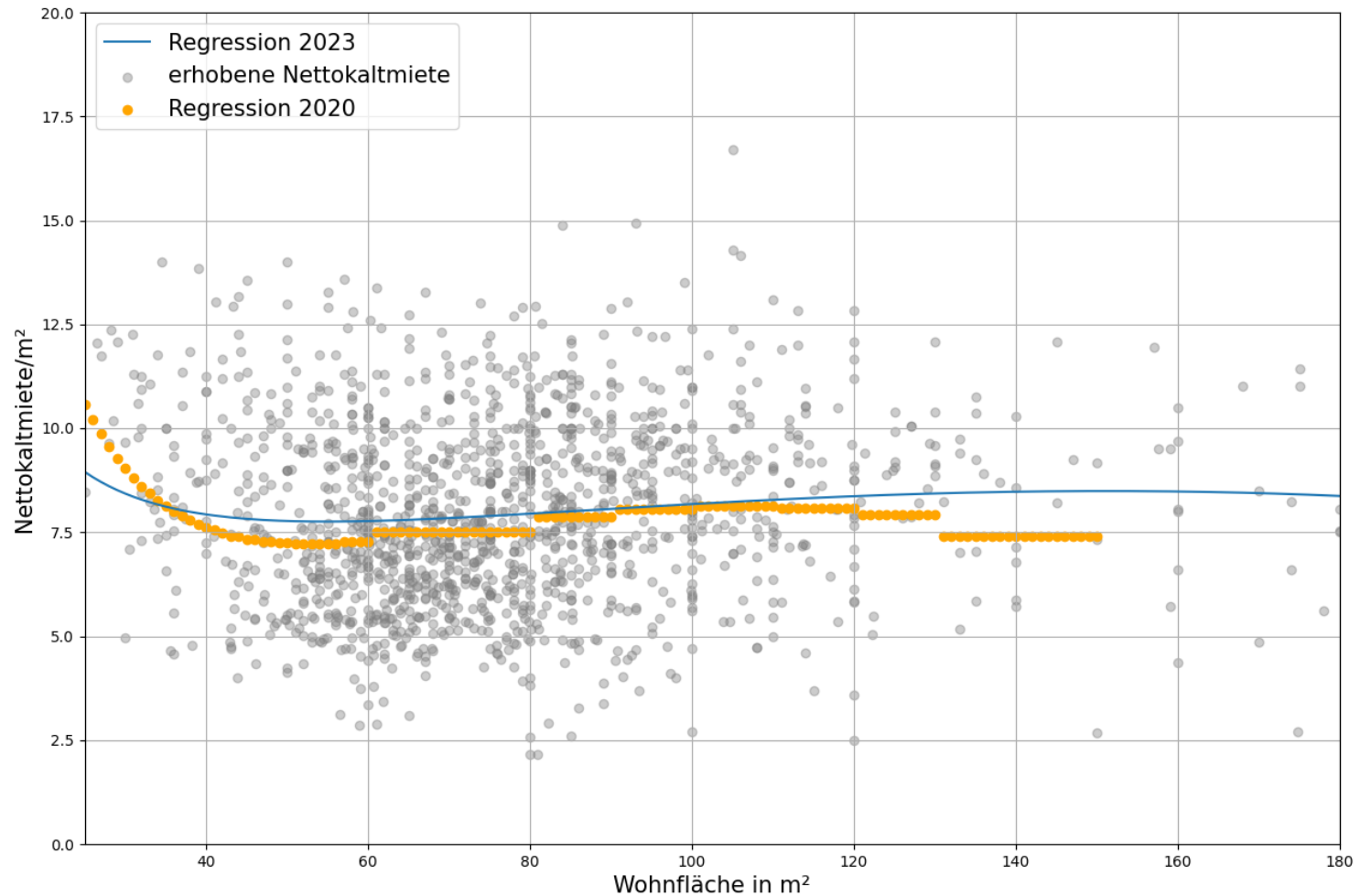
22.03.2023

Bruttostichprobe Mieter	6.000
Keine oder verspätete Rückmeldung	3.085
Nettostichprobe	2.915
<i>Ausschluss durch Filterfragen</i>	<i>1.406</i>
<i>Unplausibel</i>	<i>68</i>
<i>Ausreißer</i>	<i>1</i>
Bereinigte Nettostichprobe	1.440

Bruttostichprobe Vermieter	1.698
Nettostichprobe	1.240
Fälle bereinigte Nettostichprobe mit Vermieterinformation	999 (69,4 %)

- Konsekutive Vermieterbefragung bei (zunächst) verwertbaren Fällen der Mieterstichprobe durchgeführt
- Ergebnisse der Vermieterbefragung an die Mieterbefragung herangespielt, die Bereinigung der Datenbasis unter Berücksichtigung beider Befragungen neu durchgeführt
- Rücklaufquote unter Auskunftspflicht bei Mietern 48,6 %, bei Vermietern 73,0 %

Nettokaltmiete/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²	Wohnfl.	NKM/m²
25	8,95 €	51	7,76 €	77	7,91 €	103	8,21 €	129	8,43 €	155	8,49 €
26	8,83 €	52	7,76 €	78	7,92 €	104	8,22 €	130	8,43 €	156	8,49 €
27	8,71 €	53	7,76 €	79	7,93 €	105	8,23 €	131	8,44 €	157	8,48 €
28	8,61 €	54	7,76 €	80	7,94 €	106	8,24 €	132	8,44 €	158	8,48 €
29	8,52 €	55	7,75 €	81	7,96 €	107	8,25 €	133	8,45 €	159	8,48 €
30	8,43 €	56	7,76 €	82	7,97 €	108	8,26 €	134	8,45 €	160	8,48 €
31	8,35 €	57	7,76 €	83	7,98 €	109	8,27 €	135	8,45 €	161	8,48 €
32	8,29 €	58	7,76 €	84	7,99 €	110	8,28 €	136	8,46 €	162	8,47 €
33	8,22 €	59	7,76 €	85	8,00 €	111	8,29 €	137	8,46 €	163	8,47 €
34	8,17 €	60	7,77 €	86	8,01 €	112	8,30 €	138	8,47 €	164	8,47 €
35	8,12 €	61	7,77 €	87	8,03 €	113	8,31 €	139	8,47 €	165	8,46 €
36	8,07 €	62	7,78 €	88	8,04 €	114	8,32 €	140	8,47 €	166	8,46 €
37	8,03 €	63	7,78 €	89	8,05 €	115	8,32 €	141	8,48 €	167	8,45 €
38	7,99 €	64	7,79 €	90	8,06 €	116	8,33 €	142	8,48 €	168	8,45 €
39	7,96 €	65	7,80 €	91	8,07 €	117	8,34 €	143	8,48 €	169	8,44 €
40	7,93 €	66	7,80 €	92	8,08 €	118	8,35 €	144	8,48 €	170	8,44 €
41	7,90 €	67	7,81 €	93	8,10 €	119	8,36 €	145	8,48 €	171	8,43 €
42	7,88 €	68	7,82 €	94	8,11 €	120	8,36 €	146	8,49 €	172	8,43 €
43	7,86 €	69	7,83 €	95	8,12 €	121	8,37 €	147	8,49 €	173	8,42 €
44	7,84 €	70	7,84 €	96	8,13 €	122	8,38 €	148	8,49 €	174	8,42 €
45	7,82 €	71	7,85 €	97	8,14 €	123	8,39 €	149	8,49 €	175	8,41 €
46	7,81 €	72	7,86 €	98	8,15 €	124	8,39 €	150	8,49 €	176	8,40 €
47	7,79 €	73	7,87 €	99	8,16 €	125	8,40 €	151	8,49 €	177	8,39 €
48	7,78 €	74	7,88 €	100	8,18 €	126	8,41 €	152	8,49 €	178	8,39 €
49	7,78 €	75	7,89 €	101	8,19 €	127	8,41 €	153	8,49 €	179	8,38 €
50	7,77 €	76	7,90 €	102	8,20 €	128	8,42 €	154	8,49 €	180	8,37 €

Baujahresklassen

Variable	Zu- /Abschlag
Bis 1918	-9 %
1919 bis 1945	-16 %
1946 bis 1965	-12 %
1966 bis 1977	-10 %
1978 bis 1983	-8 %
1984 bis 2009	Referenzklasse
2016 bis 2022	+14 %

- Bezieht sich auf das am besten ausgestattete Badezimmer
- Positive Merkmale, jeweils 1 Pluspunkt:
 - Dusche (*der Duschkopf befindet sich **nicht** über der Badewanne*)
 - Handtuchheizkörper
 - Fußbodenheizung
- Negatives Merkmal, 1 Minuspunkt:
 - Keine Heizmöglichkeit
- Aus den oben genannten Merkmalen wird die Punktsumme für das Bad berechnet, anschließend kann sich in die Tabelle einsortiert werden

Punkte	Zu- /Abschlag
-1	- 5 %
0	Referenzklasse
1	+5 %
2+	+10 %

Merkmal	Zu- /Abschlag
Komplette Einbauküche <i>(Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank)</i>	+10 %
Offene Küche <i>(in einen Wohnraum integriert)</i>	+10 %
Aufzug <i>(in Wohngebäuden mit bis zu 5 Geschossen, EG zählt als Geschoss)</i>	+5 %
Keine Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden <i>(in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen)</i>	-3 %
Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung	-2 %
Kein Fußbodenbelag <i>(z.B. Rohboden)</i>	-13 %
PVC- oder Linoleumboden	-11 %
Teppichboden	-11 %
Einfachverglaste Fenster	-4 %

Heizung

Die Zuschläge gelten, wenn es sich um die überwiegende Heizung in der Wohnung handelt und diese vom Vermieter gestellt wurde

Variable	Zu- /Abschlag
Einzelöfen (<i>Gas oder Strom</i>)	-4 %
Einzelöfen (<i>Öl oder Kohle</i>) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-16 %

Modernisierungen

- Für jede der nachfolgenden Modernisierungen gibt es einen Zuschlag von 2%, sofern die Maßnahme ab 2015 durchgeführt wurde:
 - Fußbodenbeläge
 - Sanitäreinrichtungen (*mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken*)
 - Elektroinstallation
 - Innen-/Wohnungstüren erneuert

Variable	Zu- /Abschlag
Die Wohnung liegt an einer Durchgangs- oder Hauptverkehrsstraße	-2 %
Die nächste Haltestelle der U- oder S-Bahn ist fußläufig höchstens 600 Meter entfernt	+5 %

- 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 Mietpreisspanne liegt bei -18 Prozent, die Obergrenze bei +17 Prozent, die Größe der Spanne ist mit der Spanne des letzten Mietspiegels vergleichbar (± 17 %)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Telefon 040 3346476-0

Telefax 040 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de