

Schutzgebühr 3,- €



# Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Fürth 2023



# **Qualifizierter Mietspiegel**

für die Stadt Fürth 2023

**Erstellt in Zusammenarbeit mit:**

1. Stadt Fürth
2. Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.
3. Haus- u. Grund Fürth und Umgebung e.V.
4. Amtsgericht Fürth
5. Jobcenter Fürth
6. Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Fürth
7. Vereinigung der Wohnungsunternehmen in Mittelfranken e.V.
8. Vertreter der Stadtfractionen von SPD, CSU und Bündnis 90/Die Grünen

**Datenanalyse und Auswertung**

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Schopenstehl 15  
20095 Hamburg

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch den Arbeitskreis Mietspiegel sowie den Stadtrat Fürth am 28.03.2023.

**Gültig ab 1. April 2023**

## Einführung

Der Mietspiegel von Fürth 2023 wurde auf Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnung im Bereich der Stadt Fürth erstellt. Er gilt für freifinanzierte (nicht preisgebundene) Wohnungen im Bereich der Stadt Fürth und basiert auf Daten, die im Zeitraum von Juli 2022 bis November 2022 eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt und die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine Befragung von Vermietern und Mietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet und erfüllt damit methodisch die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels.

## Funktion und Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c, 558d BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Er soll Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, sich über Fragen der Miethöhe gütlich zu einigen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden und Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten soll die Entscheidung in Streitfällen erleichtert werden.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der Anpassung der Miethöhe zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden.

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser im Wohnflächenbereich zwischen 25 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup>. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen und Beschlüssen des Arbeitskreises Mietspiegel fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (das sog. „Arbeitszimmer“ gehört nicht dazu);
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnungen, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang;
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“;
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

## Mietbegriff

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m<sup>2</sup>), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

## Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel über drei Tabellen:

1. In Tabelle 1 wird das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche für eine Wohnung ohne irgendwelche Besonderheiten bestimmt.
2. Besonderheiten bei der Beschaffenheit, der Ausstattung, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden in Tabelle 2 über Zu- und Abschläge auf dieses durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 eingebracht.
3. In Tabelle 3 werden die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 zusammengefasst, um daraus die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu berechnen.

Im Anschluss an die drei Tabellen folgen Berechnungshilfen (ein Anwendungsbeispiel und die gesetzlichen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche).

## Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

**Tabelle 1** ist die Grundlage des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettokaltmietniveau (= Basis-Nettokaltmiete) für bestimmte Wohnflächen in €/m<sup>2</sup> und Monat wieder.

Bei der Ermittlung der **Wohnfläche** sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten, die im Abschnitt „Berechnungshilfen“ angeführt sind.

Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen liegt in Fürth zum Zeitpunkt der Datenerhebung bei 7,99 Euro/m<sup>2</sup>.

### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein. Sofern Sie Ihre Wohnfläche nicht exakt kennen, verwenden Sie die Berechnungshilfe am Ende des Mietspiegels.

Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A von Tabelle 3.

**Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche**

Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2*</sup>	Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
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 €

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

## Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsqualität

Neben der Wohnfläche beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit (vor allem das Baujahr) und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Zu- oder Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete in Form von Punktwerten aufgrund des Vorhandenseins besonderer Wohnwertmerkmale aus.

Tabelle 3 enthält Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

### Anwendungsanleitung für die Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die gelben Felder der Spalte „Konkrete Wohnung“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Konkrete Wohnung“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

**Tabelle 2: Punktesystem für den Mietpreis beeinflussende Wohnwertmerkmale**

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Baujahr*</b>				
Baujahr bis 1918		9		
Baujahr 1919 bis 1945		16		
Baujahr 1946 bis 1965		12		
Baujahr 1966 bis 1977		10		
Baujahr 1978 bis 1983		8		
Baujahr 1984 bis 2015		±0		
Baujahr 2016 bis 2022		14		
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				

\*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Übertrag von vorheriger Seite (Baujahr)</b>				
<b>Sanitärausstattung</b>				
Für die Beurteilung der <b>Sanitärausstattung</b> müssen zunächst die positiven und negativen Merkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Bitte prüfen Sie, welche der nachfolgenden Sanitärausstattungen auf das am besten ausgestattete Badezimmer Ihrer Wohnung zutreffen. Bewerten Sie die positiven Merkmale mit einem Pluspunkt und das negative Merkmal mit einem Minuspunkt. Danach addieren Sie die Plus- und Minuspunkte.				
<u>Positive Merkmale:</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dusche (<i>der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne</i>)</li> <li>• Handtuchheizkörper</li> <li>• Fußbodenheizung</li> </ul>				
<u>Negative Merkmale:</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Heizmöglichkeit</li> </ul>				
-1 Punkte		5		
0 Punkte	± 0			
1 Punkt	5			
Mehr als 1 Punkt	10			
<b>Art und Ausstattung der Wohnung</b>				
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 ( <i>abschließbarer Kellerraum oder Dachboden nicht vorhanden</i> )		2		
In den Wohnräumen überwiegend kein Fußbodenbelag von Vermieter gestellt ( <i>z.B. Rohboden</i> )		13		
In den Wohnräumen überwiegend PVC- oder Linoleumboden vom Vermieter gestellt ( <i>Vinyl- oder Designböden sind hier nicht gemeint</i> )		11		
In den Wohnräumen überwiegend Teppichboden vom Vermieter gestellt		11		
Einfachverglaste Fenster ( <i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i> )		4		
<b>Zwischensumme der Zuschläge =</b>				
<b>Zwischensumme der Abschläge =</b>				

	Punktwert		Konkrete Wohnung	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Übertrag von vorheriger Seite (Baujahr)</b>				
<b>Heizung</b> (bei mehreren Heizungen gilt die überwiegende Heizungsart)				
Einzelöfen ( <i>Gas oder Strom</i> )		4		
Einzelöfen ( <i>Öl oder Kohle</i> ) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung		16		
<b>Erneuerungs-/Modernisierungsmaßnahmen, ab 2015, vom Vermieter durchgeführt</b>				
Fußbodenbeläge	2			
Sanitäreinrichtungen ( <i>mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse, Waschbecken</i> )	2			
Elektroinstallation	2			
Innen-/Wohnungstüren erneuert	2			
<b>Wohnlage</b>				
Die Haupträume der Wohnung (Schlafzimmer, Wohnzimmer) liegen an einer Durchgangs- oder Hauptverkehrsstraße mit mittlerem bis starkem Verkehrsaufkommen		2		
Die nächste Haltestelle der U- oder S-Bahn ist fußläufig höchstens 600 Meter entfernt	5			
<b>Summe der Zuschläge =</b>				
<b>Summe der Abschläge =</b>				

### Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

<b>Anwendungsanleitung für die Tabelle 3:</b>	
Zeile A:	Wählen Sie die Basis-Nettokaltmiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.
Zeile B:	Ermitteln Sie jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. der Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.
Zeile C:	Rechnen Sie die Punktedifferenz in €/m <sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Der resultierende Zu- bzw. Abschlagsbetrag kann wieder negativ sein.
Zeile D:	Berechnen Sie die <b>durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup></b> (Ergebnis D), indem Sie die Summe (bzw. im Falle eines negativen Abschlagsbetrags eine Differenz) aus Basis-Nettokaltmiete (Ergebnis A) und dem Zu-/Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.
Zeile E:	Berechnen Sie die <b>durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat</b> (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

**Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			
B	aus Tabelle 3:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		
			–		=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	
			x	: 100	=
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		
			+		=
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		
			x		=

## Spannbreite

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die *durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete*, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die wissenschaftliche Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als *ortsüblich*, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Fürth auf -18 % und +17 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird.

Wohnwerterhöhende oder -mindernde, nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte Wohnwertmerkmale sowie eine vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können am besten im Bereich der Spannbreite berücksichtigt werden.

## Berechnungshilfen

### Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>	7,89 €/m <sup>2</sup>	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1965		12
	Sanitärausstattung	Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper	10	
	Erneuerungs- /Moder- nisierungsmaßnahmen	Keine	±0	
	Art & Ausstattung	Komplette Einbauküche (+10), Einfachverglaste Fenster (-4)	6	
	Wohnlage	Wohnung liegt an einer Hauptver- kehrsstraße		2
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge</b>			<b>16</b>	<b>14</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs				Ergebnis
A	aus Tabelle 1:	Basis-Nettokaltmiete von der Wohnfläche in €/m <sup>2</sup>			7,89
B	aus Tabelle 2:	Punktsumme der Zuschläge	– Punktsumme der Abschläge		
		16	–	14	= 2
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu- bzw. Abschläge in €/m <sup>2</sup> :	Ergebnis A	x Ergebnis B	: 100	
		7,89	x 2	: 100	= 0,1578
D	Durchschnittliche monatliche ortsübliche Ver- gleichsmiete pro m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> ):	Ergebnis A	+ Ergebnis C		
		7,89	+	0,1578	= 8,0478
E	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (€):	Ergebnis D	x Wohnfläche		
		8,0478	x	75	= 603,59

Aufgrund der Spannweite von -18 % und +17 % liegt die ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 494,94 € (603,59 x 0,82) und 706,20 € (603,59 x 1,17).

## Die Ermittlung der Wohnfläche

Die nachstehenden gesetzlichen Vorschriften sind für die Berechnung der Wohnfläche bei der Wohnraumförderung verbindlich und können auch auf dem freien Wohnungsmarkt angewendet werden. Auszug aus der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346):

### **§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen**

- (1) *Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. [...]*
- (2) *Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von*
  1. *Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie*
  2. *Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,**wenn sie ausschließlich zu der Wohnung [...] gehören.*
- (3) *Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:*
  1. *Zubehörräume, insbesondere: a) Kellerräume, b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, c) Waschküchen, d) Bodenräume, e) Trockenräume, f) Heizungsräume und g) Garagen,*
  2. *Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie*
  3. *Geschäftsräume.*

### **§ 3 Ermittlung der Grundfläche**

- (1) *Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.*
- (2) *Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von*
  1. *Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,*
  2. *Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,*
  3. *fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,*
  4. *freiliegenden Installationen,*
  5. *Einbaumöbeln und*
  6. *nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.*
- (3) *Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von*
  1. *Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Metern aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,*
  2. *Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,*
  3. *Türnischen und*
  4. *Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.*

- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
  2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.
- Ist die Grundfläche nach der Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

#### **§ 4 Anrechnung der Grundflächen**

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

#### **§ 5 Überleitungsvorschrift**

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 [...], zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 [...] in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

## Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

### **Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.**

Gustav-Schickedanz-Straße 8

90762 Fürth

Tel: 0911 / 772549

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

Internet: <https://www.mieterverein-fuerth.de/>

### **Haus- & Grundbesitzerverein Fürth e.V.**

Königsplatz 7

90762 Fürth

Tel: 0911 / 771400

E-Mail: [verein@hausundgrund-fuerth.de](mailto:verein@hausundgrund-fuerth.de)

Internet: <https://www.hausundgrund.de/verein/fuerth/>

### **Stadt Fürth**

Amt für Soziales, Wohnen und Seniorenangelegenheiten

Königsplatz 2

90762 Fürth

Tel: 0911 / 974-1762

E-Mail: [sza@fuerth.de](mailto:sza@fuerth.de)

### **Bitte beachten Sie:**

Die Stadtverwaltung Fürth darf nur allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

## Auskunft zum Fürther Mietspiegel 2023:

Stadt Fürth, Amt für Soziales, Wohnen und  
Seniorenangelegenheiten  
Königsplatz 2, 90762 Fürth  
Tel. (0911) 974-1762 (Mo - Mi 8-12 Uhr)  
sza@fuerth.de

### *Für ihre Vereinsmitglieder:*

Haus & Grund Fürth  
Königsplatz 7, 90762 Fürth  
Tel. (0911) 77 14 00  
www.hausundgrund-fuerth.de  
verein@hausundgrund-fuerth.de

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.  
Gustav-Schickedanz-Str. 8, 90762 Fürth  
Tel. (0911) 77 25 49  
www.mieterverein-fuerth.de  
info@mieterverein-fuerth.de



Die Fürther Mietspiegelbroschüre ist gegen  
eine Schutzgebühr von 3,- € erhältlich bei der:

Bürgerinformation der Stadt Fürth  
Königstraße 86, 90762 Fürth  
buergerinfo@fuerth.de  
Tel. (0911) 974-1211  
Fax (0911) 974-1233

Herausgeber: Stadt Fürth, Amt für Soziales, Wohnen  
und Seniorenangelegenheiten, 90744 Fürth  
Datenauswertung: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung  
GmbH, Schopenstehl 15, 20095 Hamburg  
Titelfoto: Erich Malter

### **Urheberrecht**

Speicherung und Ausdruck der digitalen Version des Mietspiegels sind  
gestattet. Darüber hinaus sind Vervielfältigungen jeder Art, sowie  
Verkauf und alle sonstigen Rechte am Mietspiegel, der Dokumentation  
zum Mietspiegel und der Veröffentlichung im Internet der Stadt Fürth  
vorbehalten. Aus dem Inhalt dieser Schrift können keine Ansprüche  
gegen die Herausgeberin hergeleitet werden.