



Mietspiegel Bamberg 2020

Dieser Mietspiegel gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.01.2020 der Stadt Bamberg. Er ist nach § 558d BGB qualifiziert und wurde am 29.11.2017 vom Stadtrat der Stadt Bamberg beschlossen. Am 27.11.2019 hat der Stadtrat die Indexfortschreibung des Mietspiegels 2018 beschlossen. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde mittels der Entwicklung des Verbraucherpreisindex durchgeführt.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m ²							
Wohnfläche		Baujahresklasse / Bezugsfertigkeit					
		Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2017
		A	B	C	D	E	F
bis unter 41 m ²	1	9,04*	6,89*	6,71*	10,21*		
		6,89 – 11,71	6,08 – 10,06	5,68 – 8,93	7,97 – 12,78		
41 m ² bis unter 66 m ²	2	7,75	6,20	6,18	7,73*	7,86*	10,32*
		5,31 – 10,33	5,23 – 7,09	5,22 – 6,83	5,95 – 8,96	5,62 – 9,08	7,25 – 10,52
66 m ² bis unter 90 m ²	3	6,81	6,63	6,25	6,56*	7,24	9,13*
		5,56 – 8,37	5,06 – 7,83	5,31 – 7,48	5,42 – 7,39	6,12 – 8,29	6,57 – 10,87
ab 90 m ²	4	7,05	7,38*	6,34	6,49*	7,29*	9,10
		5,03 – 8,68	6,12 – 8,89	5,27 – 8,44	5,56 – 7,69	6,41 – 8,94	7,16 – 11,12

Für jedes Feld ist jeweils der Mittelwert (Median) und die 2/3-Spanne für Wohnungen mit Bad und WC angegeben. Für die Felder E1 und F1 können aufgrund der zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. Bei den mit * gekennzeichneten Feldern liegen weniger als 30 Fälle vor: Hier ist die Aussagekraft eingeschränkt, es sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel, nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels):

Pluspunkte:

- Modernisierung der Wohnung nach 2009:
 - Wärmedämmung: Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch (alle Fenster) oder/und Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)
 - Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
 - Erneuerung der Elektroinstallationen
 - Erneuerung der Fußböden
 - Einbau eines Schallschutzes (z. B. Trittschallschutz)
 - Veränderung des GrundrissesWenn mindestens 2 Maßnahmen in vor 2010 fertiggestellten Wohnungen durchgeführt wurden: +2
- Aufzug vorhanden in Gebäuden mit 5 und weniger Geschossen +2
- Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke und Einbaukühlschrank) +2
- Schallschutzfenster vorhanden +1
- Bad und WC getrennt oder/und zusätzliches WC in der Wohnung +1
- Garten (Alleinige Nutzung durch die Mieterin/den Mieter oder Mitnutzung mit anderen Parteien) +1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) bis zu 300 m fußläufig entfernt +1
- Sonstige positive Bemerkungen (Abrundung) +1 bis +3

Minuspunkt:

- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand -3
- Weder Balkon noch Terrasse, Loggia oder Wintergarten vorhanden -1
- Keine Gegensprechanlage mit Türöffner -1
- Gesundheitseinrichtungen (z. B. Ärzte, Apotheken) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Öffentliche Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten, Kultureinrichtungen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Grün- und Freiflächen (z. B. parkähnliche Anlagen) mehr als 600 m fußläufig entfernt -1
- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt) nur ausreichend bis mangelhaft -1
- Hoher Lärmpegel (z. B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.) -1
- Schlechter Zustand der Fenster -1
- Dunkle Wohnung durch zu wenig Lichteinfall -1
- Dachschrägen in der Wohnung vorhanden -1
- Sonstige negative Bemerkungen (Abrundung) -1 bis -3

Plus- und Minuspunkte sind zu summieren. Die durchschnittliche Anzahl von Punkten für freifinanzierte Bamberger Mietwohnungen nach der Bewertungsliste liegt zwischen 1 und 2 Punkten. Auf dieser Basis erfolgt die Einteilung der Mietspiegelspanne in 4 Bereiche:

-1 und weniger Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

0 bis 1 Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert

2 bis 3 Punkte = Einordnung in die untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

4 und mehr Punkte = Einordnung in die obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert

Ansprechpartner

Stadt Bamberg:

Herr Dr. Thomas Goller

Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement

Telefon: 0951 / 87-1044

Fax: 0951 / 87-1055

[E-Mail: thomas.goller@stadt.bamberg.de](mailto:thomas.goller@stadt.bamberg.de)

Zimmer 208 Rathaus Maximiliansplatz | Maximiliansplatz 3 | 96047 Bamberg

Mieterverein Bamberg e.V.:

Telefon: 0951/ 202 555

Fax: 0951/302 903 63

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

Geschäftsstelle Friedrichstraße 7, III. OG. | 96047 Bamberg

Haus & Grund Bamberg e.V.:

Telefon: 0951 / 26112

Fax: 0951 / 23654

[E-Mail: hug-bamberg@t-online.de](mailto:hug-bamberg@t-online.de)

Geschäftsstelle Kleberstraße 24 c | 96047 Bamberg