

# Zirndorfer Mietspiegel

## 2019

**für Altbauwohnungen  
und freifinanzierte Neubauwohnungen**

Gemeinsam erstellt von:  
dem Stadtbauamt Zirndorf  
im Einvernehmen mit Haus & Grund Fürth und Umgebung e.V.  
und dem Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.

**Stand 01.01.2019**

Für die Ortsteile:

- Anwandern
- Banderbach
- Bronnamberg
- Leichendorf
- Lind
- Weinzierlein
- Wintersdorf

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

## Zirndorfer Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in Euro/qm für Wohnungen

in Zirndorf (Stand 01/2019)

Objekt und Ausstattung	Mehrfamilienhaus			Ein- und Zweifamilienhaus		
	ohne Bad/Dusche ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung	ohne Bad/Dusche ohne Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche oder Zentral- oder ähnliche Heizung	Bad/Dusche und Zentral- oder ähnliche Heizung
<b>bis 1918</b>						
einfach	1,49 - 2,41	2,01 - 2,70	2,65 - 3,68	1,73 - 2,53	2,24 - 2,87	2,58 - 3,57
mittel	2,41 - 2,87	2,70 - 3,74	3,96 - 4,14	2,41 - 3,04	2,87 - 3,79	3,57 - 4,14
gut	2,87 - 3,85	3,74 - 4,19	4,02 - 4,71	3,04 - 3,85	3,74 - 4,19	4,14 - 4,77
<b>1918 - 20.06.1948</b>						
einfach	1,78 - 2,53	2,58 - 3,04	3,04 - 3,79	1,90 - 2,53	2,70 - 3,79	3,04 - 3,85
mittel	2,53 - 3,04	3,04 - 3,79	3,79 - 4,19	2,41 - 3,04	3,04 - 4,02	3,91 - 4,25
gut	3,04 - 3,91	3,79 - 4,19	4,19 - 4,37	3,04 - 3,91	3,79 - 4,37	4,25 - 4,77
<b>21.6.1948 - 1955</b>						
einfach	2,29 - 2,80	2,80 - 3,08	3,03 - 3,71	-	2,80 - 3,08	2,97 - 3,78
mittel	2,80 - 3,37	3,08 - 3,71	3,71 - 4,00	-	3,08 - 3,71	3,78 - 4,46
gut	3,37 - 3,95	3,71 - 4,23	4,00 - 4,29	-	3,71 - 4,29	4,46 - 4,80
<b>1956 - 1966</b>						
einfach	2,34 - 3,08	2,97 - 3,54	3,54 - 3,95	-	2,97 - 3,54	3,54 - 3,95
mittel	3,08 - 3,54	3,54 - 3,88	3,95 - 4,34	-	3,54 - 3,88	4,00 - 4,46
gut	3,54 - 4,12	3,88 - 4,34	4,34 - 4,86	-	3,88 - 4,34	4,46 - 4,91
<b>1967 - 1969</b>						
einfach	-	3,37 - 4,05	3,66 - 4,23	-	-	3,71 - 4,34
mittel	-	4,05 - 4,74	4,23 - 4,80	-	-	4,34 - 5,03
gut	-	4,74 - 5,25	4,80 - 5,37	-	-	4,97 - 5,43
<b>1970 - 1974</b>						
einfach	-	3,95 - 4,34	4,05 - 4,91	-	-	4,12 - 4,91
mittel	-	4,34 - 4,91	4,91 - 5,71	-	-	5,03 - 5,83
gut	-	4,91 - 5,83	5,71 - 6,17	-	-	5,83 - 6,29
<b>1975 - 1976</b>						
mittel	-	-	5,95 - 6,69	-	-	6,12 - 6,74
gut	-	-	6,69 - 7,20	-	-	6,74 - 7,20
<b>1977 - 1979</b>						
mittel	-	-	6,69 - 7,49	-	-	6,74 - 7,49
gut	-	-	6,86 - 7,83	-	-	6,86 - 7,83
<b>1980 - 1982</b>						
gut	-	-	6,86 - 8,00	-	-	6,98 - 8,12
<b>1983 - 1985</b>						
gut	-	-	7,15 - 8,29	-	-	7,32 - 8,40
<b>1986 - 1990</b>						
gut	-	-	7,42 - 8,63	-	-	7,61 - 8,74
<b>1991 - 1994</b>						
gut	-	-	7,71 - 9,15	-	-	8,12 - 9,15
<b>1995 - 2000</b>						
gut	-	-	8,34 - 9,37	-	-	8,34 - 9,37
<b>2001 - 2010</b>						
gut	-	-	8,69 - 10,29	-	-	8,69 - 10,29
<b>2011 - 2017</b>						
gut	-	-	8,70 - 11,00	-	-	8,70 - 11,00
<b>ab 2018</b>						
gut	-	-	9,00 - 11,50	-	-	9,00 - 11,50

-Bitte beachten Sie die Erläuterungen auf der letzten Seite-

## 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	<input type="text"/>
+ Fenster mit Isolierverglasung	+2	<input type="text"/>
+ Abstellraum über 1 qm in der Wohnung	+1	<input type="text"/>
+ Nutzbarer Balkon oder Loggia bis 8 qm	+1	<input type="text"/>
+ Balkon, Loggia, Terrasse über 8 qm	+2	<input type="text"/>
+ Aufzug	+1	<input type="text"/>
+ Bad / WC getrennt	+1	<input type="text"/>
+ Aufgelockerte Bauweise mit Grünflächen	+1	<input type="text"/>
+ <b>oder</b> Villenviertel	+2	<input type="text"/>
+ <i>Wohnwerterhöhende Sondermerkmale</i> ( höchstens 4 )		<input type="text"/>
+ _____	+1	<input type="text"/>
+ _____	+1	<input type="text"/>
+ _____	+1	<input type="text"/>
+ _____	+1	<input type="text"/>
Summe der positiven Punkte		<input type="text"/>

### Negative Merkmale

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

# Erläuterungen zum Zirndorfer Mietspiegel

Der Zirndorfer Mietspiegel 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 Mietspiegel nicht hergeleitet werden.

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

Dieser Mietspiegel 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 erhöhende Merkmale 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 Berücksichtigung 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

**Bei diesem Mietspiegel handelt es sich um keinen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB!**

**Der örtliche Anwendungsbereich der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereiches bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) erstreckt sich auch auf das Stadtgebiet Zirndorf. Demnach ist in Zirndorf die Mietpreisbremse anzuwenden und die Kappungsgrenze auf 15 Prozent gesenkt.**

## Auskünfte erteilen:

Stadt Zirndorf, Stadtbauamt,  
Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf, Telefon 9600-134, [www.zirndorf.de](http://www.zirndorf.de)

Haus- und Grundbesitzerverein Fürth und Umgebung e.V.  
Königsplatz 7, 90762 Fürth, Telefon 77 14 00, [www.hausundgrund-fuerth.de](http://www.hausundgrund-fuerth.de)

Mieterverein Fürth und Umgebung e.V.  
Gustav-Schickedanz-Straße 8, 90762 Fürth, Telefon 77 25 49, [www.mieterverein-fuerth.de](http://www.mieterverein-fuerth.de)