



Mietspiegel Bamberg 2022

Der Mietspiegel 2022 gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.01.2022 in der Stadt Bamberg. Er ist gemäß § 558d BGB qualifiziert und wurde vom Stadtrat der Stadt Bamberg am 24.11.2021 beschlossen. Der Vermietervertreter (Haus&Grund Bamberg) sowie der Mieterverein Bamberg e.V. haben dem Mietspiegel 2022 zugestimmt.

Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten in €/m ²						
Baujahresklasse/ Bezugsfertigkeit	Bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
Wohnfläche	A	B	C	D	E	F
bis unter 41 m ²	1 11,21* 7,33 - 13,25	7,28* 6,36 - 8,69	8,33 6,33 - 11,20	10,20* 8,53 - 11,70		
41 m ² bis unter 66 m ²	2 8,67 6,97 - 10,90	6,51 5,43 - 9,05	6,53 5,50 - 7,94	8,38 6,87 - 9,89	8,68 7,45 - 10,82	10,71* 7,56 - 12,34
66 m ² bis unter 90 m ²	3 7,66 6,57 - 8,84	6,86 5,10 - 8,90	6,48 5,55 - 8,10	7,13 5,99 - 8,43	8,44 7,12 - 9,27	10,27* 8,86 - 12,79
ab 90 m ²	4 7,70 6,20 - 9,28	7,08 5,91 - 9,18	6,51 5,51 - 8,10	7,45 5,86 - 8,99	8,79* 7,39 - 9,49	10,13 8,59 - 12,13

Für jedes Feld ist jeweils der Mittelwert (Median) und die 2/3-Spanne für Wohnungen mit Bad, WC und Heizung 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 Mieter:in 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

Minuspunkte:

- Einzelöfen oder Etagenheizung, jeweils mit Brennstoffnachfüllung von Hand -3
- Weder Balkon noch (Dach-) 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

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

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

Geschäftsstelle Kleberstraße 24 c | 96047 Bamberg