



## Mietspiegel Bamberg 2024

Der Mietspiegel 2024 gilt für freifinanzierten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen ab dem 01.04.2024 in der Stadt Bamberg. Er ist gemäß § 558d BGB qualifiziert und wurde vom Stadtrat der Stadt Bamberg als Stichprobenfortschreibung am 20.03.2024 beschlossen. Der Vermietervertreter (Haus&Grund Bamberg) sowie der Mieterverein Bamberg e.V. haben dem Mietspiegel 2024 zugestimmt.

Baujahresklasse/ Bezugsfertigkeit			Bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1994	1995-2009	2010-2020
Wohnfläche			A	B	C	D	E	F
bis unter 41qm	1	Median	11,48*	7,45*	8,53	10,44*		
		Spanne	7,51-13,57	6,51-8,9	6,48-11,47	8,73-11,98		
41 - unter 66qm	2	Median	8,88	6,67	6,69	8,58	8,89	10,97*
		Spanne	7,14-11,16	5,56-9,27	5,63-8,13	7,03-10,13	7,63-11,08	7,74-12,64
66 - unter 90qm	3	Median	7,84	7,02	6,64	7,30	8,64	10,52*
		Spanne	6,73-9,05	5,22-9,11	5,68-8,29	6,13-8,63	7,29-9,49	9,07-13,10
ab 90qm	4	Median	7,88	7,25	6,67	7,63	9,00*	10,37
		Spanne	6,35-9,50	6,05-9,40	5,64-8,29	6,00-9,21	7,57-9,72	8,80-12,42

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 Grundrisses
 Wenn 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

Stadtplanungsamt – Sachgebiet Konversion

Telefon: 0951 / 87-1044

Fax: 0951 / 87-1055

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

Zimmer 1.9, Lagarde Campus, Weißenburgstraße 12, 96052 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