

# Regensburger Mietspiegel 1994

## für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von  
der Stadt Regensburg

**Tabelle 1:** Basismiete einer statistisch durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche (qm)	Basismiete (DM/qm)						
20	16,59	49	10,43	78	8,85	107	8,13
21	16,09	50	10,34	79	8,82	108	8,11
22	15,64	51	10,26	80	8,78	109	8,09
23	15,23	52	10,18	81	8,75	110	8,07
24	14,85	53	10,11	82	8,72	111	8,06
25	14,51	54	10,03	83	8,69	112	8,04
26	14,18	55	9,96	84	8,66	113	8,02
27	13,89	56	9,90	85	8,63	114	8,01
28	13,61	57	9,83	86	8,60	115	7,99
29	13,36	58	9,77	87	8,57	116	7,97
30	13,12	59	9,71	88	8,55	117	7,96
31	12,89	60	9,65	89	8,52	118	7,94
32	12,68	61	9,59	90	8,49	119	7,93
33	12,49	62	9,54	91	8,47	120	7,92
34	12,30	63	9,48	92	8,44	121	7,90
35	12,13	64	9,43	93	8,42	122	7,89
36	11,96	65	9,38	94	8,39	123	7,87
37	11,81	66	9,33	95	8,37	124	7,86
38	11,66	67	9,29	96	8,35	125	7,85
39	11,52	68	9,24	97	8,33	126	7,83
40	11,38	69	9,20	98	8,30	127	7,82
41	11,26	70	9,15	99	8,28	128	7,81
42	11,14	71	9,11	100	8,26	129	7,79
43	11,02	72	9,07	101	8,24	130	7,78
44	10,91	73	9,03	102	8,22	131	7,77
45	10,81	74	8,99	103	8,20	132	7,76
46	10,70	75	8,96	104	8,18	133	7,75
47	10,61	76	8,92	105	8,16	134	7,73
48	10,52	77	8,88	106	8,14	135	7,72

**Tabelle 2:** Prozentualer Zu-/Abschlag in % der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	bis 1920	1921 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1972	1973 - 1982	1983 - 1985	1986 - 1988	1989	1990	1991	1992
Zu-/Abschlag	-11 %	- 8 %	- 5 %	- 2 %	+ 1 %	+ 2 %	+ 4 %	+ 7 %	+ 9 %	+ 12 %	+ 15 %

**Tabelle 3:** Prozentuale Zu-/Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnlage und Haus-/Wohnungstyp

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Haus-/Wohnungstyp	Zu-/Abschlag
Zentrum	+ 16 %	Hochhaus (über 5 Stockwerke)	- 10 %
		freistehendes Einfamilienhaus	+ 19 %
<b>außerhalb des Zentrums:</b>		Reihen-/Doppelhaus	0 %
schlechte Wohnlage	- 11 %	Maisonette	+ 20 %
mittlere Wohnlage	0 %	mit Galerie	+ 14 %
gute Wohnlage	+ 10 %	Mansarde	- 2 %

**Tabelle 4:** Prozentuale Zu-/Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnungsausstattung

Heizungs-/Sanitäreusstattung	Zu-/Abschlag	sonstige Ausstattung	Zu-/Abschlag
keine Zentral-oder Etagenheizung	- 15 %	Bad raumhoch gekachelt	+ 5 %
Gaseinzel- oder Elektronacht-speicheröfen	+ 8 %	Bad und Toilette getrennt	+ 1 %
mindestens ein Wohnraum mit nicht fest installierter Heizung	- 8 %	zusätzliche Gästetoilette	+ 6 %
Fußbodenheizung im Wohnbereich	+ 17 %	Einbauküche	+ 4 %
keine zentrale Warmwasserversorgung	- 15 %	einfache bzw. keine Kochgelegenheit	- 6 %
weder Bad noch Dusche	- 8 %	überwiegend Parkett-/Teppichböden	+ 4 %
		teilweise Holzdecken oder Balken	+ 6 %

### Ein Rechenbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 60 qm Wohnfläche, Baujahr 1980, Lage außerhalb des Zentrums ohne direkten Durchgangsverkehr und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aufgelockerte Bebauung, Mansardenwohnung mit Bad, Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Bad raumhoch gekachelt und Teppichboden im Wohn- und Schlafraum.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 60 qm Wohnfläche	9,65 DM/qm
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1980	+ 1 %
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+ 10 %
		Mansarde	- 2 %
4. Schritt	Tabelle 4	Bad raumhoch gekachelt	+ 5 %
		Teppichboden im Wohn-/Schlafraum	+ 4 %

Die Summe aller Zu-/Abschläge beträgt 18 %. Es errechnet sich eine Nettomiete von 9,65 DM/qm + 18 %. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt damit 11,39 DM/qm bzw. insgesamt 683,22 DM.

# Erläuterungen zum Mietspiegel

## 1. Allgemeines

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaues. Er dient nicht der Preisfestsetzung, sondern der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden und zur Versachlichung von Mietpreisaueinandersetzungen beitragen. Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die in einer Zufallsstichprobe von 2000 Wohnungen vom 02.11.1991 bis 18.12.1991 erhoben wurden. Diese Ergebnisse wurden anhand einer Zufallsstichprobe von 550 Wohnungen im Erhebungszeitraum 30.11.1993 bis 20.12.1993 fortgeschrieben. Dabei wurden ausschließlich Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe verwendet.

## 2. Mietbegriff

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als das übliche Entgelt, das in einer Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart worden ist. Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die reine Nettomiete. Betriebskosten sind darin nicht enthalten. Auch eine evtl. Möblierung ist gesondert zu berücksichtigen, ebenso die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, eine Gartenbenutzung usw.

## 3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 4. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Größe, Baualter, Lage, Wohnungstyp und Wohnungsausstattung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

### 3.1 Erläuterungen zu den Tabellen 1 bis 4:

**Tabelle 1** enthält die ermittelten Durchschnittsmieten in DM/qm (Basismiete) ohne Berücksichtigung von Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen (Wfl) kann die Basismiete auch nach der Formel:

Basismiete (in DM/qm) =  $(208,10 + 6,181 * Wfl) / Wfl$   
berechnet werden.

**Tabelle 2** beinhaltet Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Baujahr der Wohnungen. Bei Wohnungen, die durch den Vermieter auf neuzeitlichen Standard modernisiert wurden, ist anstelle des Baujahres das Jahr der Modernisierung zu verwenden. Wohnungen vom Baujahr 1993 standen aufgrund des Erhebungszeitpunktes nur in geringerem Umfang zur Verfügung. Eine Auswertung der wenigen Daten ergab einen Zuschlag für das Baujahr 1993 in Höhe des Zuschlags von Baujahr 1992.

**Tabelle 3** enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnlage und Haus- bzw. Wohnungstyp.

**Tabelle 4** enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnungsausstattung. Voraussetzung dabei ist, daß die entsprechende Ausstattung vom Vermieter gestellt ist.

Die prozentualen Angaben der Tabellen 2-4 sind als Durchschnittswerte aufzufassen und können im Einzelfall bei entsprechender Begründung modifiziert werden.

### 3.2 Begriffsbestimmungen:

**Wohnlage:** Das Zentrum umfaßt die historische Altstadt zwischen Donau und Alleengürtel sowie Oberen und Unteren Wöhrd. Als gute Wohnlage ist eine Wohnlage definiert mit z.B. aufgelockerter Bebauung, Durchgrünung bzw. gärtnerischer Gestaltung, ohne direkten Durchgangsverkehr und direkten Lärm und sonstige Emissionsbelastungen, mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung sowie guter privater und öffentlicher Infrastruktur. Bei einer mittleren Wohnlage überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale. Als schlechte Wohnlage ist eine Wohnlage definiert mit z.B. enger Bauweise bzw. ungenügender Belichtung und Belüftung der Wohnungen, mit unterdurchschnittlicher Durchgrünung des Wohnumfeldes, Beeinträchtigungen durch Lärm und sonstige Emissionen, isolierter Wohnlage mit ungünstiger, öffentlicher Verkehrsanbindung sowie mangelhafter privater und öffentlicher Infrastruktur.

**Haus-/Wohnungstyp:** Als Dachgeschoß bzw. Mansarde gilt eine abgeschlossene Wohnung mit schrägen Wänden in einem ausgebauten Dachgeschoß. Eine Maisonettewohnung reicht über 2 Geschoßebenen in einem Mehrfamilienhaus. Unter Galerie ist eine Wohnung mit einer zweiten offenen Wohnebene zu verstehen.

**Wohnungsausstattung:** Eine einfache/keine Kochgelegenheit bedeutet, daß weder ein Raum für eine Küche noch eine Kochnische in der Wohnung vorhanden ist.

### 3.3 Spannbreite

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 4 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch den freien Wohnungsmarkt sowie durch nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher auch noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3 Spannbreite aller vereinbarten Nettomieten liegen. Diese Spanne beträgt: nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche Vergleichsmiete  $\pm 26 \%$  der Basismiete. Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wären u.a. anhand nicht ausgewiesener Merkmale zu begründen. Solche Merkmale können z.B. sein: das Vorhandensein eines Balkons oder einer Garage.

## 4. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. April 1994.

## 5. Impressum

### Herausgeber:

Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Minoritenweg 8 - 10, 93047 Regensburg, Tel.: 0941/507-1627

### Verfasser:

Institut für empirische Marktanalyse, Prof. Dr. Oberhofer, Dipl.-Volksw. Schmidt.

### Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

Amtsgericht Regensburg, Direktor Lang

Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.

Mietervereinigung Stadt und Landkreis Regensburg e.V.

Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.