



Mietspiegel 2010

Wohnen in Regensburg

IMPRESSUM

Herausgeber und Layout:

© **Stadt Regensburg**
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg
Tel. 0941 507-1662

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
STAT-Plan, Statistische Planung und Analyse
Oberlichtenwald 8b, 93177 Altenthann

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mieterbund Regensburg e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.

Deckblatt:

Foto: Peter Ferstl
Hauptabteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Schrägluftbild: © Herbert Stolz, Fotostudio Company 3000
Netzwerk für Design, Grafik und Fotografie

Druck:

Hausdruckerei Stadt Regensburg

Regensburg, Januar 2010

INHALT

1. Einführung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Mietbegriff.....	5
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
5. Rechenbeispiel.....	9
6. Spannbreiten	10
7. Gültigkeit	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche.....	6
Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr.....	6
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage.....	7
Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp.....	7
Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung.....	8
Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung.....	8
Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach wärmetechnischer Beschaffenheit des Gebäudes	9



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Regensburg,

ich freue mich, Ihnen einen neuen Mietspiegel für unsere Stadt zur Verfügung stellen zu können. Diese statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für freifinanzierte Wohnungen in Regensburg. Erstmals fließen dabei auch Daten über den ökologischen Zustand der Gebäude in den Mietspiegel 2010 ein.

Das Institut für empirische Marktanalysen Regensburg, das im Auftrag der Stadt die Daten gesammelt und den Mietspiegel neu erstellt hat, war besonders auf die Mithilfe der Mieterinnen, Mieter und auch der Vermieterinnen und Vermieter angewiesen. Daher gilt mein besonders herzlicher Dank den Bürgerinnen und Bürgern, die auf freiwilliger Basis diese Aufgabe unterstützt und Angaben zu ihren Wohnungen gemacht haben. Dies hat ganz wesentlich zum Gelingen des Mietspiegels beigetragen. In diesen Dank schließe ich alle mit ein, die bei der Erstellung mitgeholfen haben.

Der Regensburger Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 BGB und liefert wohl den umfassendsten Nachweis über die ortsübliche Miete, denn er wurde aus den Daten einer Vielzahl bestehender Mietverhältnisse ermittelt. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage, Ausstattung und erstmals dem Energieverbrauch geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden.

Der Regensburger Mietspiegel wird öffentlich bekannt gemacht, so dass die Werte für alle Interessierten und Beteiligten zur Verfügung stehen.

Den Zweck des Mietspiegels, eine möglichst große Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herbei zu führen, möchte ich besonders betonen. Denn sie ist Voraussetzung dafür, dass die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Ich hoffe, dass dieser Mietspiegel wie auch seine Vorgänger Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Mietverhältnisse behilflich ist und einen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens leistet.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Hans Schaidinger'. The signature is fluid and cursive.

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

1. EINFÜHRUNG

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558c Abs. 1, § 558 Abs. 2 BGB). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern liefern Informationen über Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Dabei wurden ca. 2.900 Regensburger Wohnungen mit Hilfe einer Zufallsstichprobe ausgewählt und deren Bewohner im Zeitraum von Juli bis September 2009 durch Interviewer aufgesucht. Aus dieser repräsentativen Stichprobe verblieben knapp 1.100 mietspiegelrelevante, auswertbare Haushalte, die zum Zweck der Mietspiegelerstellung anhand eines standardisierten Fragebogens befragt wurden. Zur Berücksichtigung energetischer Komponenten im Mietspiegel wurden zusätzlich 600 Vermieter nach Modernisierungsmaßnahmen und Kennziffern im Energieausweis schriftlich befragt, woraus über 400 auswertbare Fragebögen resultierten. Bei der regressionsanalytischen Auswertung wurden nur Wohnungen verwendet, die den gesetzlichen Vorgaben des BGB entsprechen.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er **nicht** für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die völlig oder überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Jugend-, Studenten-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Wohnheimes sind.

Er gilt **nicht** unmittelbar für besonderen Wohnraum, weil dieser bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnraum, der vollständig untervermietet ist.

3. MIETBEGRIFF

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten pro Quadratmeter**. Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

4. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 7. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Den Ausgangspunkt des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das durchschnittliche Mietniveau in Regensburg wider.

Mit Hilfe der Tabellen 2 bis 7 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär-, sonstiger Wohnungsausstattung und wärmetechnischer Beschaffenheit des Gebäudes**. Die Ausstattungsmerkmale müssen vom Vermieter gestellt sein.

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m² ohne Berücksichtigung von Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen über 135 und unter 200 m² kann die Basismiete behelfsweise nach folgender Formel geschätzt werden:

$$\text{Basismiete (in Euro/ m}^2\text{)} = 6,09 + (0,00304 \times \text{Wohnfläche})$$

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 6,55 Euro/ m².

TABELLE 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/ m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/ m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/ m ²
20	10,54	49	6,66	78	5,98	107	6,17
21	10,36	50	6,60	79	5,98	108	6,18
22	10,16	51	6,55	80	5,97	109	6,20
23	9,96	52	6,50	81	5,98	110	6,21
24	9,76	53	6,45	82	5,98	111	6,22
25	9,57	54	6,41	83	5,98	112	6,23
26	9,37	55	6,37	84	5,98	113	6,24
27	9,19	56	6,33	85	5,99	114	6,25
28	9,00	57	6,30	86	5,99	115	6,27
29	8,83	58	6,26	87	5,99	116	6,28
30	8,66	59	6,23	88	6,00	117	6,29
31	8,50	60	6,20	89	6,01	118	6,30
32	8,34	61	6,18	90	6,02	119	6,32
33	8,20	62	6,15	91	6,02	120	6,33
34	8,06	63	6,13	92	6,02	121	6,34
35	7,92	64	6,11	93	6,03	122	6,35
36	7,80	65	6,09	94	6,04	123	6,36
37	7,68	66	6,07	95	6,05	124	6,38
38	7,56	67	6,06	96	6,06	125	6,39
39	7,46	68	6,05	97	6,07	126	6,40
40	7,35	69	6,03	98	6,08	127	6,41
41	7,26	70	6,02	99	6,09	128	6,42
42	7,17	71	6,01	100	6,10	129	6,44
43	7,08	72	6,00	101	6,11	130	6,45
44	7,00	73	6,00	102	6,12	131	6,46
45	6,92	74	5,99	103	6,13	132	6,47
46	6,85	75	5,99	104	6,14	133	6,48
47	6,78	76	5,98	105	6,15	134	6,49
48	6,72	77	5,98	106	6,16	135	6,50

Die Angaben der Tabellen 2 bis 7 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

TABELLE 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1920	-10	1966 - 1982	-5	1996 - 2001	+8
1921 - 1948	-12	1983 - 1989	+1	2002 - 2005	+12
1949 - 1965	-9	1990 - 1995	+4	2006 - 2009	+15

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten sowie bei einem kernsanierten Altbau, der mit einem Neubau vergleichbar ist, ist das Jahr der Fertigstellung bzw. der Kernsanierung anzusetzen. Einzelne

Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, bleiben dagegen in Tabelle 2 unberücksichtigt.

TABELLE 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag in Prozent
Zentrum	+12
einfache Wohnlage	-4
mittlere Wohnlage	0
gute Wohnlage	+2

Tabelle 3 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage. Das Zentrum umfasst die historische Altstadt zwischen Alleengürtel und Donau sowie die beiden Wöhrde und Stadthof (**vgl. Karte Zentrum auf Seite 11**).

Eine **gute Wohnlage** liegt dann vor, wenn die Hauptwohnräume in Richtung Garten / Grünanlage / Park ohne Verkehrsbelästigung liegen oder im Umkreis von 50 Metern die Bebauung offen ist (hauptsächlich Ein-/Zweifamilienhäuser) und gleichzeitig der Grad an Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz oder Erschütterungen gering ist. Eine **einfache Wohnlage** ist dann gegeben, wenn mindestens eines der folgenden drei Merkmale vorliegt: die Wohnung ist überschwemmungsgefährdet, die Wohnung ist überwiegend schlecht belichtet (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich), die Wohnung liegt in der Nähe von gewerblicher Nutzung (z.B. Industrie-, Gewerbebetrieb, Gaststätte, Disko, Tanzlokal). Gleichzeitig ist der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.) hoch oder die Zentralität der Wohnlage insgesamt ist schlecht (z.B. öffentliche und private Infrastruktur, Nähe zu Schulen/Kindergärten). Bei einer **mittleren Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale.

Der Zu- bzw. Abschlag für gute bzw. einfache Wohnlage gilt auch für das Zentrum.

TABELLE 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp

Haus-/Wohnungstyp	Zu-/Abschlag in Prozent
Hochhaus (über 5 Stockwerke)	-4
Maisonette oder Galerie	+2

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp. Eine **Maisonettewohnung** in einem Mehrfamilienhaus reicht über 2 Geschossebenen, welche durch eine Innentreppe verbunden sind. Unter **Galerie** ist eine Wohnung mit einer balkonartigen, offenen Wohnebene in zweiter Etage zu verstehen.

TABELLE 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungs-/Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-15
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen	-5
Zentralheizung, Etagenheizung	0
keine zentrale Warmwasserversorgung	-8
gehobene Badausstattung	+6
einfache Badausstattung	-4

Tabelle 5 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Standard ist eine **Zentralheizung** (auch Etagenheizung), wobei die Beheizung von einer zentralen Stelle aus für den gesamten Wohnbereich erfolgt. Als „**keine zentrale Warmwasserversorgung**“ ist die Warmwasseraufbereitung definiert, die über mehrere Geräte erfolgt. Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; Bidet im Bad. Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken in einem anderen Zimmer können vorhanden sein) oder das Badezimmer bzw. die Toilette von anderen Mietparteien mitbenutzt wird oder das Badezimmer bzw. die Toilette sich außerhalb der Wohnung befindet oder wenn mindestens zwei der nachfolgenden Sanitärausstattungskriterien vorliegen: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, Wände im Nassbereich nicht gänzlich gefliest, kein Badezimmerfenster und gleichzeitig keine Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden.

TABELLE 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

Sonstige Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
gehobene Küchenausstattung	+8
große wohnungseigene Freifläche	+6
gehobene Wohnungsausstattung	+4
einfache Wohnungsausstattung	-7

Tabelle 6 enthält prozentuale Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete für besondere Ausstattungsmerkmale. Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn der Allgemeinzustand der Einbauküche insgesamt gut ist und mindestens zwei der folgenden Einbaugeräte vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt werden: hochwertiger Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine. Unter den Begriff **große wohnungseigene Freifläche** fallen Balkone, Dachterrasse und Loggien über 8 m² Grundfläche oder ausschließlich eigengenutzte Gartenanteile. Ein Zuschlag für eine **gehobene**

Wohnungsausstattung kann erhoben werden, wenn entweder 1. mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: offener Kamin; besondere Holzvertäfelung / gestalterische Balken / Säulen; hochwertige oder geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs, oder 2. die Wohnung nach dem Jahr 2000 komplett modernisiert wurde (entspricht neuwertigem Zustand zum Modernisierungszeitpunkt). Eine **einfache Wohnungsausstattung** liegt vor, wenn mindestens zwei der nachfolgenden sechs Besonderheiten feststellbar sind: mindestens ein Wohnraum / Küche / Bad ohne installierte Heizung; keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus!); ältere Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz; Geräusche aus Nachbarwohnungen bei normalem Wohnverhalten gut hörbar; keine Anschlussdosen für Fernsehempfang; einfacher Boden aus Holz, PVC oder Linoleum, der nicht nach dem Jahr 2000 komplett modernisiert wurde.

TABELLE 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach wärmetechnischer Beschaffenheit des Gebäudes

kWh-Wert	Zuschlag in Prozent	kWh-Wert	Zu-/Abschlag in Prozent	kWh-Wert	Abschlag in Prozent
bis unter 50	+8	150 bis unter 200	+1	300 und mehr	-7
50 bis unter 100	+6	200 bis unter 250	-1		
100 bis unter 150	+3	250 bis unter 300	-3		

Die wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes beschreibt den gesamten Energieaufwand für die Beheizung des Gebäudes und für die Warmwasserbereitung. Dieser ist abhängig vom Wärmeschutz des Gebäudes, der Effizienz des Heizungssystems und dem eingesetzten Energieträger. Der Energieaufwand wird gemessen in Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr. Er ist dokumentiert im Energieausweis und ist entweder bezogen auf den Energiebedarf (Primärenergiekennwert) oder auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Tabelle 7 kann sowohl für den Energiebedarf als auch für den Energieverbrauch verwendet werden, weil die statistischen Analysen übereinstimmende Ergebnisse für beide Energieausweisarten ergaben. Falls weder ein Verbrauchs- noch ein Bedarfswert vorliegt, ist näherungsweise ein mittlerer Wert von 130 kWh zu Grunde zu legen.

5. RECHENBEISPIEL

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden:

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage außerhalb des Zentrums mit Ausrichtung der Wohnung in Richtung Park, ohne Lärm und Geruchsbeeinträchtigung, aufgelockerte Bebauung, Wohnung im 4. Stock mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Galerie, Einbauschränke im Flur- und Schlafbereich, Primärenergiebedarf: 95 kWh gemäß Energieausweis.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 75 m ² Wohnfläche	5,99 Euro/ m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1985	+1 %
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+2 %
4. Schritt	Tabelle 4	Wohnung mit Galerie	+2 %
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung	0 %
6. Schritt	Tabelle 6	gehobene Wohnungsausstattung	+4 %
7. Schritt	Tabelle 7	Wärmetechnische Beschaffenheit (95 kWh)	+6 %

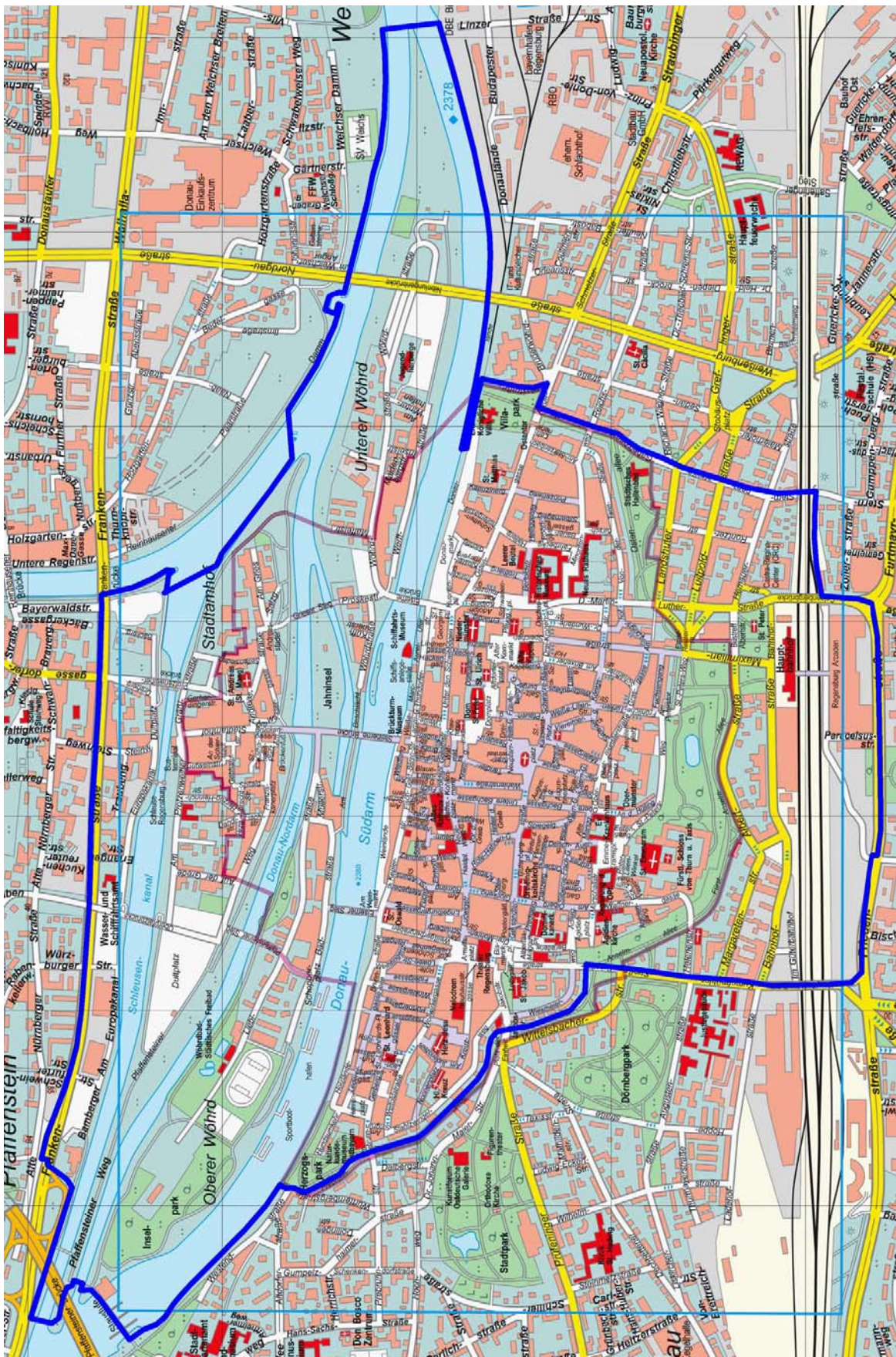
Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **15 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **5,99 Euro/ m² + 15 %**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **6,89 Euro/m²** bzw. insgesamt **516,75 Euro**.

6. SPANNBREITEN

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 7 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3-Spannbreite liegen. Diese Spanne umfasst die nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 % der zugrunde liegenden Basismiete. Abweichungen von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen.

7. GÜLTIGKEIT

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem **1. Januar 2010**. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Vergaben, ab dem 1. April 2010 beim Amt für Stadtentwicklung, Minoritenweg 8+10, 93047 Regensburg, erhältlich und auch auf den Internetseiten der Stadt Regensburg (www.regensburg.de) abrufbar.



KARTE: Abgrenzung des (Stadt-)Zentrums

Amt für Stadtentwicklung

Planungs- und Baureferat

Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg