

# REGENSBURGER MIETSPIEGEL

FÜR NICHTPREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN

1988

ERSTELLT VON DER STADT REGENSBURG

UNTER MITARBEIT VON

HAUS UND GRUNDBESITZERVEREIN REGENSBURG  
UND UMGEBUNG E. V.

MIETERVEREIN REGENSBURG UND UMGEBUNG E. V.

MIETERVEREINIGUNG STADT UND LANDKREIS

REGENSBURG IM DEUTSCHEN MIETERBUND E. V.



## M i e t s p i e g e l (Stand 1. Dezember 1988)

Die Mietspiegeltabelle bezieht sich nur auf Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbau, die in den letzten drei Jahren neu festgesetzt bzw. erhöht wurden (3-Jahresregelung); sie enthält keine Kleinwohnungen unter 30 m<sup>2</sup> und keine vermieteten Einfamilienhäuser. Ausgewiesen ist die Nettomiete ohne Nebenkosten und ohne Kosten für Heizung/Warmwasser.

Größe der Wohnung		30 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> und mehr
Baujahr des Gebäudes	Ausstattung			
vor 1949	einfach	3,00	2,87	2,72
	mittel	3,82	3,59	3,90
	gut	5,22	4,63	4,37
1949 bis 1960	mittel	5,10	4,21	4,68
	gut	5,73	5,60	5,26
1961 bis 1972	mittel	6,03	4,75	4,84
	gut	7,19	6,06	5,66
1973 bis 1978	gut	8,24	6,28	5,96
1979 bis 1984	gut	8,98	7,70	6,97
1985 bis 1987	gut	9,00	8,00	8,00

Erläuterungen:  
 einfache Ausstattung: ohne ZH, ohne Bad, ohne Dusche  
 mittlere Ausstattung: ohne ZH, mit Bad oder Dusche oder: mit ZH, ohne Bad, ohne Dusche  
 gute Ausstattung: mit ZH, mit Bad oder Dusche.

Angegeben sind jeweils die Medianwerte (Zentralwerte), d.h. der Mittelwert, der die nach der Größe geordneten Einzelwerte in zwei gleich große Hälften teilt, d.h. 50 % der Werte liegen über bzw. 50 % der Werte liegen unter dem Median.



# Erläuterungen zum Mietspiegel

## 1. Allgemeines

Die Mietspiegeltabelle errechnet sich nur aus Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau. Sie stellt keine Preisfestsetzung dar. Sie ist als Richtlinie zu verstehen und soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Streitigkeiten und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst verhindern und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Der Mietspiegel will eine Übersicht über die üblichen Entgelte in Regensburg im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) sein.

Zum 1.1.1983 traten einige wesentliche Änderungen des MHG in Kraft. Nach dem neuen Recht dürfen die für den Mietspiegel relevanten Daten nur in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sein.

Daher wurde im Frühjahr 1985 eine umfangreiche Datenerhebung durchgeführt, auf deren Auswertung die Aufstellung des Mietspiegels von 1986 beruhte. Diese Daten wurden nach dem Preisindex der Gruppe Wohnungsmiete für die Wohnungen vor 1949 mit 4 Prozent und für die Wohnungen von 1949 - 1984 mit 3 Prozent fortgeschrieben. Für Wohnungen von 1985 - 1987 wurde eine gesonderte Erhebung bei den in diesem Zeitraum fertiggestellten Wohnungen durchgeführt.

Bei den in den einzelnen Tabellenfeldern abgebildeten Werten handelt es sich jeweils um den Medianwert. Der Medianwert ist der Mittelwert, der die nach Größe geordneten Einzelwerte in zwei gleich große Hälften teilt, d.h. 50 % der Werte liegen über bzw. 50 % der Werte liegen unter dem Median. Der Medianwert stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar.

Zur Vermeidung unnötiger Prozeßverfahren sollte der Medianwert bei einem Mieterhöhungsverlangen nur überschritten werden, wenn über die Mietspiegel enthaltenen Ausstattungsmerkmale hinaus noch weitere wohnwertverbessernde Kriterien nachgewiesen werden können.

## 2. Inhalt der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei der ortsüblichen Miete handelt es sich um die reine Nettomiete. Die Betriebskosten im Sinne der Anlage III zu § 27 der II. Berechnungsverordnung (z.B. Heizung, Warmwasserzubereitung, Müllabfuhr, Wasser etc.) sind damit nicht enthalten.

Eine evtl. Möblierung ist gesondert zu bewerten, ebenso die Vermietung einer Garage bzw. Stellplatzes, die Nutzung eines Gartens usw. Erhöhungen der Betriebskosten können nach § 4 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe zusätzlich umgelegt werden.

## 3. Wohnlage

Die Lage der Wohnung wurde im Mietspiegel nicht als eigenständiges Merkmal berücksichtigt, da sich weder aufgrund einer Indexbewertung der Lage nach einzelnen Merkmalen, noch bei einer Bewertung durch den Interviewer oder den Befragten eindeutige Kriterien ergaben.

## 4. Ausstattung der Wohnung

Die Bewertung der Wohnungen orientiert sich vorrangig an der sanitären und heizungstechnischen Ausstattung. Bei der einfachen Ausstattung fehlt Zentralheizung wie auch Bad oder Dusche. Bei der mittleren fehlt die Zentralheizung dafür ist Bad oder Dusche vorhanden; oder umgekehrt Bad oder Dusche fehlen dafür ist eine Zentralheizung installiert. Die gute Ausstattung umfaßt Bad und Zentralheizung.

## 5. Alter der Gebäude

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst in der Regel den Mietwert. Die Tabellenwerte sind Durchschnittsmieten für typische Wohnungen der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklassen mit einer dem Alter des Gebäudes entsprechenden Grundrißgestaltung.

## 6. Modernisierte Wohnungen

Wohnungen der Baualtersklasse vor 1949 in der mittleren und guten Ausstattungskategorie sind in der Regel modernisiert. Sind Wohnungen dieser Kategorie dabei nach neuzeitlichem Standard modernisiert worden, so ist ein Zuschlag von bis zu 30 % auf den zugehörigen Medianwert der Mietspiegeltabelle zulässig. Umfassend sanierte Wohnungen, bei denen Modernisierungskosten mehr als 70 % der Neubauposten betragen haben, sind in die Baualtersklasse (Baujahr des Gebäudes) einzuordnen, in der die Sanierung abgeschlossen wurde.

## 7. Zu- und Abschläge

Wenn die Wohnungen von den Grundmerkmalen der Mietwerttabelle abweichen, können Zu- und Abschläge von dem für den Normalfall geltenden Medianwert vorgenommen werden.

Mieten für Kleinwohnungen unter 30 m<sup>2</sup> liegen im Durchschnitt um 38 % über den in der entsprechenden Baualtersklasse.

Mieten für Einfamilienhäuser liegen im Regelfall über den Mietpreisen für eine nach Baualter, Ausstattung und Größe vergleichbare Mietwohnung.

Sonderausstattung z.B. Spezialverglasung, außergewöhnlich guter Fußboden, ein größeres WC und ein separates Zweitbad/oder Dusche, Türen aus Edelmholz, Müllschlucker, Einbauschränke gehobener Qualität, Heizungsverkleidungen, Wand- und Deckenvertäfelungen in Holz, Balkon über 10 m<sup>2</sup> Größe können Zuschläge rechtfertigen. Der Zuschlag hierfür sollte insgesamt 10 % der angegebenen Mietwerte nicht überschreiten.

Mieten von einfach ausgestatteten Wohnungen in Gebäuden, die nach 1949 errichtet wurden (in der Mietspiegeltabelle nicht ausgewiesen) liegen in der Regel um 30 % unter den Mietpreisen von Wohnungen mittlerer Ausstattung der entsprechenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse.

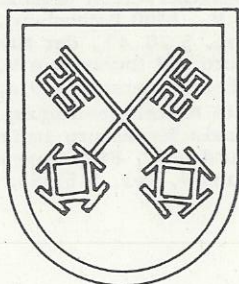
Auch sind Abschläge für Wohnungen ohne Wohnungsabschluß, Untergeschoßwohnungen, Wohnungen mit Dachschrägen, Toilette außerhalb des Hauses, außergewöhnlich schlechte Wohnlage (bei besonders starker Immissions- und Lärmbelastung), erhebliche Mängel und Schäden des Wohnungs- und Gebäudezustandes, Wohnungen mit Öl-Einzelofenheizung, die zentral versorgt wird, vertretbar.

## 8. Gültigkeit

Der Mietspiegel gilt in der vorliegenden Fassung ab 1. Dezember 1988.

Auskünfte erteilen bei der Stadt Regensburg das Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Neues Rathaus, Minoritenweg 6, Zi.Nr. 361, Tel. 507-2628, sowie für seine Mitglieder der Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg u. Umgebung e.V., 8400 Regensburg, Bahnhofstraße 17, Tel. 5 20 41, der Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V., 8400 Regensburg, Obermünsterstraße 9 a, Tel. 5 72 62 und die Mietervereinigung Stadt und Landkreis Regensburg im Deutschen Mieterbund e.V., 8400 Regensburg, Am Rämbling 7, Tel. 5 57 54.





AMT FÜR STÄDTEBAUFÖRDERUNG  
UND WOHNUNGSWESEN  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  
UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG