

Regensburger Mietspiegel 1992

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Herausgegeben von
der Stadt Regensburg

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

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

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

Baujahr	-1920	1921-1945	1946-1960	1961-1972	1973-1982	1983-1987	1988-1991
Zu-/Abschlag	- 11 %	- 7 %	- 2 %	+ 2 %	+ 6 %	+ 9 %	+ 11 %

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

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Haus-/Wohnungstyp	Zu-/Abschlag
Zentrum	+ 16 %	Hochhaus (über 5 Stockwerke)	- 10 %
		freistehendes Einfamilienhaus	+ 19 %
außerhalb des Zentrums:		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 Grundmiete je nach Wohnungsausstattung

Heizungs-/Sanitärausstattung	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 nicht beheizbarer Wohnraum	- 8 %	zusätzliche Gästetoilette	+ 6 %
Fußbodenheizung im Wohnbereich	+ 17 %	Einbauküche	+ 4 %
keine zentrale Warmwasserversorgung	- 10 %	einfache/keine Kochgelegenheit	- 6 %
zentrale Warmwasserversorgung	+ 5 %	überwiegend Parkett- oder Teppichboden	+ 4 %
kein Bad oder keine Dusche	- 8 %	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, Mansardenwohnung mit Bad, Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Bad raumhoch gekachelt und Teppichboden im Wohn- und Schlafräum.

1.	Tabelle 1	Grundmiete 60 qm Wohnfläche	8,11 DM/qm
2.	Tabelle 2	Baujahr 1980	+ 6 %
3.	Tabelle 3	gute Wohnlage Mansarde	+ 10 % - 2 %
4.	Tabelle 4	zentrale Warmwasserversorgung Bad raumhoch gekachelt Teppichboden Wohn-/Schlafräum	+ 5 % + 5 % + 4 %

Die Summe aller Zu-/Abschläge beträgt 28 %. Es errechnet sich eine Nettomiete von 8,11 DM/qm + 28 %. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt damit 10,38 DM/qm bzw. insgesamt 623 DM.

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Allgemeines

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. 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 Mietpreisauseinandersetzungen beitragen. Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die in einer Zufallsstichprobe von 2000 Wohnungen vom 02.11.1991 bis 18.12.1991 erhoben wurden. 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 Vergleichsmiete

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

3.1 Erläuterungen zu den Tabellen 1 bis 4:

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

$$\text{Grundmiete (in DM/qm)} = (150,7 + 5,6 \text{ Wfl}) / \text{Wfl}$$

berechnet werden.

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in % der Grundmiete 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.

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

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

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 Bebauung 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 Neuvermietungen

Bei Neuvermietungen im Jahr 1991 liegt die Grundmiete bei Kleinwohnungen bis 30 qm um 10 - 15 %, für Wohnungen zwischen 30 - 40 qm um 15 - 20 %, bei Wohnungen von 40 - 90 qm um 20 - 25 % und bei Wohnungen über 90 qm bis zu 30 % über den Grundmietwerten der Tabelle 1. Innerhalb dieser Klassen steigt der Zuschlag kontinuierlich mit der Wohnfläche. Diese erhöhte Grundmiete gilt auch für Nettomieten neu errichteter Wohnungen der Baujahre ab 1989.

3.4 Spannweite

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 4 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch den freien Wohnungsmarkt, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher auch noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3 Spannweite aller vereinbarten Nettomieten liegen. Diese Spanne beträgt: nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche Vergleichsmiete \pm 26 %.

4. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. April 1992.

5. Impressum

Herausgeber:

Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Minoritenweg 8 - 10, 8400 Regensburg, Tel.: 0941/507-1627

Verfasser:

Arbeitsgruppe Mietspiegel, Prof. Dr. Oberhofer, Universität Regensburg

Mitwirkung:

Amtsgericht Regensburg, Direktor Lang
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mietervereinigung Stadt und Landkreis Regensburg e.V.
sowie Beteiligung des Haus- und Grundbesitzervereins Regensburg und Umgebung e.V. an den Arbeitsgesprächen