

Regensburger Mietspiegel 1997

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

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

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

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

Baujahr	bis 1920	1921 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1972	1973 - 1979	1980 - 1985	1986 - 1988	1989 - 1991	1992- 1993	1994- 1996
Zu-/Abschlag	-10 %	- 16 %	- 11 %	- 6 %	- 3 %	+ 3 %	+ 8 %	+ 11 %	+ 14 %	+ 16 %

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

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Haus-/Wohnungstyp	Zu-/Abschlag
Zentrum	+ 8 %	Hochhaus (über 5 Stockwerke)	- 3 %
		freistehendes Einfamilienhaus	+ 11 %
außerhalb des Zentrums:		Reihen-/Doppelhaus	+ 1 %
einfache Wohnlage	- 8 %	Maisonette	+ 5 %
mittlere Wohnlage	0 %	mit Galerie	+ 5 %
gute Wohnlage	+ 5 %	Mansardenwohnung	- 2 %

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in % der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungsausstattung	Zu-/Abschlag	Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag
keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 21 %	keine zentrale Warmwasserversorgung	- 4 %
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	- 13 %	weder Bad noch Dusche	- 7 %
Gaseinzel- oder Elektronachtspeicheröfen	- 2 %	Toilette außerhalb der Wohnung	- 9 %
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung	+ 9 %	gehobene Badausstattung	+ 6 %

Tabelle 5: Zu-/Abschläge in % der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

Sonstige Ausstattung	Zu-/Abschlag	Sonstige Ausstattung	Zu-/Abschlag
vom Vermieter gestellte Einbauküche	+ 5 %	teilweise Holzdecken, Holzwände oder Dachbalken	+ 8 %
Gehobene Wohnungsausstattung	+ 6 %		
überwiegend hochwertige Parkett-, Teppich- oder Laminatböden	+ 4 %	überwiegend moderne Schall- und Wärmeschutzfenster, Doppelfenster	+ 5 %

Ein Rechenbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 qm Wohnfläche, Baujahr 1975, Lage außerhalb des Zentrums ohne direkten Durchgangsverkehr und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aufgelockerte Bebauung, Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, Mansardenwohnung im 4. Stock mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Bad raumhoch gekachelt mit zweitem Waschbecken, exklusive Teppichböden im Wohn- und Schlafbereich.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 80 qm Wohnfläche	9,06 DM/qm
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1975	- 3 %
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+ 5 %
		Mansarde	- 2 %
4. Schritt	Tabelle 4	Zentralheizung	+ 9 %
		gehobene Badausstattung	+ 6 %
5. Schritt	Tabelle 5	überwiegend hochwertige Teppichböden	+ 4 %

Die Summe aller Zu-/Abschläge beträgt 19 %. Es errechnet sich eine Nettomiete von 9,06 DM/qm + 19 %. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt damit 10,78 DM/qm bzw. insgesamt 862,40 DM.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel ist gemäß § 2 Abs. II S.2 MHG eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese statistisch ermittelten Vergleichspreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden und zur Versachlichung von Mietpreisausinandersetzungen beitragen. Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 3000 Wohnungen zwischen 06.09.1996 und 30.09.1996 zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Dabei wurden nur Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des MHG verwendet.

1. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt *nicht* für

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialer Wohnungsbaus
- Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen)
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind
- Dienst- oder Werkwohnungen.

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 vier Jahren vereinbart worden ist. Bei der Vergleichsmiete handelt es sich um die reine Nettomiete. Betriebskosten sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, eine Gartenbenutzung usw. ist gesondert zu berücksichtigen.

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 5. 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 5:

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten in DM/qm (Basismiete) ohne Berücksichtigung von Baualter, Lage und Ausstattung der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen (Wfl) über 135 und unter 200 qm kann die Basismiete auch nach der Formel:

$$\text{Basismiete (in DM/qm)} = 7,70 + 109/\text{Wfl}$$

geschätzt werden.

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Baujahr der Wohnungen. Modernisierungsmaßnahmen werden nicht über das Baujahr, sondern über Ausstattungsmerkmale berücksichtigt.

Tabelle 3 enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnlage und Haus- bzw. Wohnungstyp. Das Zentrum umfaßt die historische Altstadt zwischen Alleengürtel und Donau sowie die beiden Wöhrde. Gute Wohnlagen verfügen im Schnitt über überdurchschnittliche Wohnlagermerkmale. Zur Einstufung dienen z.B. aufgelockerte Bebauung, Durchgrünung bzw. gärtnerischer Gestaltung, kein Durchgangsverkehr, keine regelmäßigen Lärmeinwirkungen oder sonstige Emissionsbelastungen, gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten. Bei einer mittleren Wohnlage überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale. Eine einfache Wohnlage ist dadurch gekennzeichnet, daß objektive Ein-

schränkungen des Wohnwertes vorliegen, die die Attraktivität des Wohngebietes im Vergleich zum Durchschnitt mindern (z.B. aufgrund fehlender Durchgrünung des Wohnumfeldes, Beeinträchtigungen durch Lärm bzw. Emissionen, enger Bebauung, isolierter Wohnlage mit ungünstiger, öffentlicher Verkehrsanbindung und mangelhafter sonstiger Infrastruktur. Als Mansarde gilt eine abgeschlossene Wohnung mit schrägen Wänden in einem ausgebauten Dachgeschoß. Eine Maisonettewohnung in einem Mehrfamilienhaus reicht über 2 Geschoßebenen, welche durch eine Innentreppe verbunden sind. Unter Galerie ist eine Wohnung mit einer zweiten offenen Wohnebene zu verstehen.

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Grundsätzlich muß die Ausstattung vom Vermieter gestellt sein. Die Art der Heizung wird durch vier Ausprägungen erfaßt, wobei eine Einstufung in nur eine dieser Kategorien erfolgen muß. Bei einer Zentralheizung (auch Etagenheizung) erfolgt die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb der Wohnung aus für den gesamten Wohnbereich. Unter zentraler Warmwasserversorgung werden keine Durchlauferhitzer oder Warmwasserspeicher verstanden. Bei einer gehobenen Badausstattung müssen mindestens zwei der folgenden Merkmale vorliegen: Bidet, Bad raumhoch gekachelt, 2. Waschbecken im Bad.

Tabelle 5 enthält prozentuale Zu-/Abschläge in % der Basismiete für sonstige vom Vermieter gestellte Ausstattungsmerkmale. Bei einer Einbauküche müssen Einbauschränke und -geräte, mindestens jedoch Herd und Kühlschrank/Spülmaschine gestellt werden. Ein Zuschlag für eine gehobene Wohnungsausstattung kann erhoben werden, wenn mindestens eines der drei Merkmale teilweise Fußbodenheizung, Kachelofen oder teilweise Naturstein-/Kachelfußböden vorhanden ist.

Die prozentualen Angaben der Tabellen 2-5 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

3.2 Spannbreite

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 5 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 noch die Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite aller vereinbarten Nettomieten liegen. Diese Spanne beträgt: nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche Vergleichsmiete $\pm 23\%$ der Basismiete. Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wären insbesondere anhand nicht ausgewiesener Merkmale zu begründen.

4. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. Januar 1997.

5. Impressum

Herausgeber:

Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Minoritenweg 8-10, 93047 Regensburg, Tel.: 0941/507-2622

Erstellung:

Institut für empirische Marktanalysen Regensburg, Prof. Dr. Oberhofer, Dr. B. Schmidt, Waltenhofen 1, 93161 Sinzing

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.