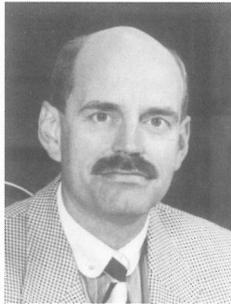


WOHNEN IN REGENSBURG

REGENSBURGER MIETSPIEGEL 1999
FÜR NICHT PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Regensburg,

Nach Miethöhegesetz ist es erlaubt, regelmäßig die Mieten im laufenden Mietverhältnis an das ortsübliche Niveau anzupassen. Damit erhebt sich für die Beteiligten, Mieter und Vermieter, sogleich die Frage: Was ist denn ortsüblich? Nun benennt das Gesetz gleich mehrere Möglichkeiten, wie der Nachweis einer ortsüblichen Vergleichsmiete geführt werden kann:

- die Benennung von drei Vergleichsobjekten
- das Sachverständigengutachten
- den Mietspiegel.

Der Mietspiegel 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 und Ausstattung geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden.

Der Regensburger Mietspiegel wird öffentlich bekannt gemacht, so daß für alle Interessierten und Beteiligten die Werte - gegen eine geringe Schutzgebühr - zur Verfügung stehen.

Beide Vertragsparteien haben sodann denselben Informationsstand. Diese durch den Mietspiegel geschaffene Markttransparenz ist überhaupt Voraussetzung dafür, daß die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Eine gütliche Einigung zwischen den Parteien ist gerade bei dem durch zahlreiche Besonderheiten geprägten Mietrecht von großem Wert. Eine Einigung erleichtert das friedliche Miteinander; sie erspart den Parteien gerichtliche Auseinandersetzungen und somit auch Kosten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Schaidinger'.

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Der Mietpreisspiegel 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 Mietpreisauseinandersetzungen beitragen. Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 3.000 Wohnungen zwischen 06.09.1996 und 30.09.1996 zum Zweck der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Diese Ergebnisse wurden anhand einer Zufallsstichprobe von 1000 Wohnungen im Erhebungszeitraum 15.10.1998 bis 15.11.1998 überprüft und fortgeschrieben. 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 sozialen Wohnungsbaus;
- Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die völlig oder überwiegend möbliert vermietet werden;
- Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind;
- Dienst- oder Werkswohnungen.

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 im Mietspiegel dargestellten Vergleichsmiete handelt es sich um die **reine Nettomiete**. Betriebskosten sind darin nicht enthalten. Auch die Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, eine Gartenbenutzung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 mit 6. Mit Hilfe dieser Tabellen kann im Einzelfall je nach Größe, Baualter, Lage, Wohnungstyp und Wohnungsausstattung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Tabelle 1: Wohnfläche - Basismiete

Wohnfläche			Basismiete			Wohnfläche			Basismiete			Wohnfläche			Basismiete		
m ²	DM/m ²	Euro/m ²	m ²	DM/m ²	Euro/m ²	m ²	DM/m ²	Euro/m ²	m ²	DM/m ²	Euro/m ²	m ²	DM/m ²	Euro/m ²	m ²	DM/m ²	Euro/m ²
20	19,84	10,14	49	9,92	5,07	78	9,41	4,81	107	9,18	4,69						
21	18,96	9,69	50	9,89	5,06	79	9,40	4,81	108	9,18	4,69						
22	18,16	9,29	51	9,86	5,04	80	9,39	4,80	109	9,17	4,69						
23	17,43	8,91	52	9,84	5,03	81	9,38	4,79	110	9,16	4,68						
24	16,76	8,57	53	9,82	5,02	82	9,37	4,79	111	9,16	4,68						
25	16,14	8,25	54	9,79	5,00	83	9,36	4,79	112	9,15	4,68						
26	15,57	7,96	55	9,77	5,00	84	9,35	4,78	113	9,15	4,68						
27	15,04	7,69	56	9,75	4,99	85	9,34	4,77	114	9,14	4,67						
28	14,55	7,44	57	9,73	4,97	86	9,33	4,77	115	9,14	4,67						
29	14,10	7,21	58	9,71	4,96	87	9,32	4,76	116	9,13	4,67						
30	13,67	6,99	59	9,69	4,95	88	9,32	4,76	117	9,13	4,67						
31	13,27	6,78	60	9,67	4,94	89	9,31	4,76	118	9,12	4,67						
32	12,90	6,60	61	9,65	4,93	90	9,30	4,76	119	9,12	4,67						
33	12,55	6,42	62	9,63	4,92	91	9,29	4,75	120	9,11	4,66						
34	12,22	6,25	63	9,62	4,92	92	9,28	4,74	121	9,11	4,66						
35	11,91	6,09	64	9,60	4,91	93	9,27	4,74	122	9,10	4,65						
36	11,61	5,94	65	9,58	4,90	94	9,27	4,74	123	9,10	4,65						
37	11,34	5,80	66	9,57	4,90	95	9,26	4,73	124	9,10	4,65						
38	11,07	5,66	67	9,55	4,88	96	9,25	4,73	125	9,09	4,65						
39	10,82	5,53	68	9,54	4,88	97	9,25	4,73	126	9,09	4,65						
40	10,58	5,41	69	9,52	4,87	98	9,24	4,72	127	9,08	4,64						
41	10,36	5,30	70	9,51	4,86	99	9,23	4,72	128	9,08	4,64						
42	10,14	5,18	71	9,50	4,86	100	9,22	4,71	129	9,08	4,64						
43	10,11	5,17	72	9,48	4,85	101	9,22	4,71	130	9,07	4,64						
44	10,07	5,15	73	9,47	4,84	102	9,21	4,71	131	9,07	4,64						
45	10,04	5,13	74	9,46	4,84	103	9,21	4,71	132	9,06	4,63						
46	10,01	5,12	75	9,45	4,83	104	9,20	4,70	133	9,06	4,63						
47	9,98	5,09	76	9,43	4,82	105	9,19	4,70	134	9,06	4,63						
48	9,95	5,09	77	9,42	4,82	106	9,19	4,70	135	9,05	4,63						

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten in DM/ m² (Basismiete) ohne Berücksichtigung von Baualter, Lage, und Ausstattung der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen (Wfl) von über 135 und unter 200 m² kann die Basismiete auch nach der Formel:

$$\text{Basismiete in DM/m}^2 = 8,557 \text{ DM/m}^2 + 66,57 / \text{Wfl}$$

$$\text{Basismiete in Euro/m}^2 = 4,375 \text{ Euro/m}^2 + 34,04 / \text{Wfl}$$

geschätzt werden.

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in % in Abhängigkeit vom Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag
bis 1920	- 7	1973 - 1979	- 3	1992 - 1993	+ 9
1921 - 1945	- 18	1980 - 1985	+ 2	1994 - 1996	+ 11
1946 - 1960	- 14	1986 - 1988	+ 5	1997 - 1998	+ 12
1961 - 1972	- 7	1989 - 1991	+ 7		

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 Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag %
Zentrum	+ 5
außerhalb des Zentrums	
einfache Wohnlage	- 9
mittlere Wohnlage	+/- 0
gute Wohnlage	+ 8

Tabelle 3 enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Wohnlage. Das **Zentrum** umfaßt die historische Altstadt zwischen Alleengürtel und Donau sowie die beiden Wöhrde. **Gute Wohnlagen** verfügen im Schnitt über überdurchschnittliche Wohnlagemerkmale. Zur Einstufung dienen z.B. aufgelockerte Bebauung, Durchgrünung bzw. gärtnerische Gestaltung, kein Durchgangsverkehr, keine regelmäßige Lärmeinwirkung 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 Einschränkungen 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).

Tabelle 4 Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp

Haus-/ Wohnungstyp	Zu-/Abschlag %
Hochhaus (über 5 Stockwerke)	- 3
freistehendes Einfamilienhaus	+ 11
Reihen-/ Doppelhaus	+ 1
Maisonette	+ 5
Wohnung mit Galerie	+ 5
Mansardenwohnung	- 2

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp. 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 5 Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungs-/ Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag %
keine vom Vermieter gestellte Heizung	-24
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	-16
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen	- 5
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung	+ 6
keinen zentrale Warmwasserversorgung	- 4
weder Bad noch Dusche	- 7
Toilette außerhalb der Wohnung	- 9
gehobene Badausstattung	+ 6

Tabelle 5 enthält Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Grundsätzlich muß die Ausstattung vom Vermieter gestellt werden. 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 vorliegenden Merkmale vorliegen: Bidet, Bad raumhoch gefliest, 2. Waschbecken im Bad.

Tabelle 6 Zu- und Abschläge in % der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

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

Tabelle 6 enthält prozentuale Zu- und 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 einen **gehobenen Wohnungsausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der drei Merkmale vorhanden ist: teilweise Fußbodenheizung, Kachelofen, teilweise Naturstein-/ Kachelfußböden.

Die prozentualen Angaben der Tabellen 2- 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

Berechnungsbeispiel

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

80 m² Wohnfläche, Baujahr 1975, Lage außerhalb des Zentrums ohne direkten Durchgangsverkehr und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aufgelockerte Bebauung, Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, Mansardenwohnung im 4. Obergeschoß, mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Bad raumhoch gefliest mit zwei Waschbecken, exklusive Teppichböden im Wohn- und Schlafbereich.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 80 m ² Wohnfläche	9,39 DM/m ² 4,80 Euro/m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1975	- 3 %
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+ 8 %
4. Schritt	Tabelle 4	Mansarde	- 2 %
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung gehobene Badausstattung	+ 6 % + 6 %
6 Schritt	Tabelle 6	überwiegend hochwertige Teppichböden	+ 4 %

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **19 %**. Es errechnet sich eine Nettomiete von **9,39 DM/m²** (4,80 Euro/m²) + 19 %. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt damit **11,17 DM/m²** (5,71 Euro/m²) bzw. insgesamt **893,60 DM** (456,89 Euro).

4. Spannweiten

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 6 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch den freien Wohnungsmarkt sowie durch nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmiete gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3- Spannweite aller vereinbarten Nettomieten liegen. Diese Spanne beträgt: nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche Vergleichsmiete +/- 23 % der Basismiete. Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wären insbesondere anhand nicht ausgewiesener Merkmale zu begründen.

5. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem **01.04.1999**.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Minoritenweg 8-10, 93047 Regensburg, Tel. 0941/ 507- 1622

Erstellung und Layout:

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

Amtsgericht Regensburg, Direktor Lang
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mietervereinigung Stadt und Landkreis Regensburg e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.