

MIETSPIEGEL 2001

WOHNEN IN REGENSBURG



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.

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 und Mieter 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 Kräfte mit ein, die bei der Erstellung mitgeholfen haben.

Trotz der komplizierten Anforderungen, die heute an einen Mietspiegel gestellt werden, wurde versucht, ihn möglichst praxisnah zu gestalten. 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 Zweck des Mietspiegels, eine möglichst große Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herbei zu führen, liegt mir sehr am Herzen. Denn sie ist Voraussetzung dafür, dass die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Ich hoffe, dass dieser Mietspiegel wie auch seine Vorgänger einen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens leistet und mithilft auch Ihre Probleme zu lösen.

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

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Der Mietpreisspiegel 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 Mietpreisaueinandersetzungen beitragen.

Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei Datenerhebung und Datenauswertung erstellt. Er basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 2.900 Wohnungen im Zeitraum von Mai bis Juli 2001 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per mündlichem Interview und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Bei der regressionsanalytischen Auswertung wurden nur Mietwohnungen verwendet, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

1. 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, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

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

2. Mietbegriff

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

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 mit 6. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Den Ausgangspunkt des Mietpiegels 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 allgemeine Mietniveau in Regensburg wieder.

Mit Hilfe der Tabelle 2 bis 6 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge – gemessen an der Basismiete – je nach **Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär- und sonstiger Wohnungsausstattung**. Die Ausstattungsmerkmale müssen vom Vermieter gestellt sein. **Die Angaben der Tabellen 2 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.**

Tabelle 1 Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

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

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

$$\text{Basismiete (in Euro/ m}^2\text{)} = 4,08 + \frac{70,44}{\text{Wohnfläche der gesuchten Wohnung}}$$

$$\text{Basismiete (in DM/ m}^2\text{)} = 7,98 + \frac{137,76}{\text{Wohnfläche der gesuchten Wohnung}}$$

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnmerkmalen beträgt in Regensburg 5,41 Euro/ m² (10,59 DM/ m²).

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

| Baujahr | Zu-/Abschlag | Baujahr | Zu-/Abschlag | Baujahr | Zu-/Abschlag |
|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| bis 1920 | -5 | 1966 - 1982 | -5 | 1996 - 1998 | +9 |
| 1921 - 1948 | -19 | 1983 - 1989 | +2 | 1999 - 2001 | +11 |
| 1949 - 1965 | -14 | 1990 - 1995 | +6 | | |

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr der Wohnungen. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Bei Wohnungen und Gebäuden, die durch bauliche Maßnahmen des Vermieters umfassend erneuert worden sind, ist das Jahr zu verwenden, in dem die Maßnahme beendet wurde. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, bleiben dagegen in Tabelle 2 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in den Tabellen 5 und 6 erfasst werden.

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

| Wohnlage | Zu-/Abschlag % |
|------------------------|----------------|
| Zentrum | + 7 |
| außerhalb des Zentrums | |
| einfache Wohnlage | - 4 |
| mittlere Wohnlage | +/- 0 |
| gute Wohnlage | + 5 |

Tabelle 3 enthält Zu- und Abschläge in Prozent 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. Als Einstufungskriterien dienen z.B. aufgelockerte Bebauung, Durchgrünung bzw. gärtnerische 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 Einschränkungen vorliegen, die die Attraktivität des Wohngebietes im Vergleich zum Durchschnitt mindern (z.B. fehlende Durchgrünung des Wohnumfeldes, Beeinträchtigung durch Lärm bzw. Emissionen, enge Bebauung, isolierte Wohnlage mit ungünstiger, öffentlicher Verkehrsanbindung und mangelhafter sonstiger Infrastruktur).

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

| Haus-/ Wohnungstyp | Zu-/Abschlag % |
|-----------------------------------|----------------|
| Hochhaus (über 5 Stockwerke) | -5 |
| Wohnung in einem sanierten Altbau | +5 |
| Maisonette oder Galerie | +7 |
| Reihen-/ Doppelhaus | +8 |
| freistehendes Einfamilienhaus | +16 |

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp. Bei einem **sanierten Altbau**, der durch bauliche Maßnahmen des Vermieters umfassend erneuert wurde, gilt das Jahr, in dem die Maßnahme beendet wurde, als Baujahr. In diesem Fall ist der Zuschlag für den sanierten Altbau nicht mehr zu verwenden. 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 % |
|---------------------------------------|----------------|
| keine vom Vermieter gestellte Heizung | -40 |
| Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) | -17 |
| Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen | -10 |
| Zentralheizung, Etagenheizung | +4 |
| gehobene Badausstattung | +4 |
| einfache Badausstattung | -11 |
| Toilette außerhalb der Wohnung | -6 |

Tabelle 5 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Die Art der Heizung wird in vier Ausprägungen erfasst, wobei eine Einstufung in nur eine dieser Kategorien erfolgen darf. Bei einer **Zentralheizung** (Etagenheizung) erfolgt die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb (innerhalb) der Wohnung für den gesamten Wohnbereich. Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der vorliegenden vier Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, ein Bidet im Bad. Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder sich das Bad außerhalb der Wohnung befindet oder kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken in einem anderen Zimmer dürfen vorhanden sein) oder das Badezimmer bzw. die Toilette von andern Mietparteien mitbenutzt wird.

Tabelle 6 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnausstattung

| Sonstige Ausstattung | Zu-/Abschlag % |
|----------------------------|----------------|
| gehobene Küchenausstattung | +7 |
| Terrasse | +7 |
| Hochwertiger Fußbodenbelag | +4 |
| Wesentliche Modernisierung | +3 |
| gehobene Wohnausstattung | +2 |
| Einfachverglasung | -3 |

Tabelle 6 enthält prozentuale Zu- und 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 gestellt werden: hochwertiger Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine. Unter den Begriff **Terrasse** fallen auch Dachterrasse und Loggia. Das Kriterium **hochwertiger Fußbodenbelag** trifft zu, sofern der größere Teil der Wohnung mit versiegelten Parkett- oder Korkböden, Kachel-, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorböden oder hochwertigen Teppich- oder Laminatböden ausgestattet ist. Als **wesentliche Modernisierung** gilt, wenn von Seiten des Vermieters mindestens eines der drei Ausstattungsmerkmale Heizung, Bad/ WC oder Fußböden umfassend erneuert bzw. neu eingebaut worden ist. Bei einer umfassenden Wohnungserneuerung, die in Tabelle 2 erfasst wird entfällt der Zuschlag für eine wesentliche Modernisierung. Ein Zuschlag für eine **gehobene Wohnausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen; offener Kamin, Naturstein- oder Marmorfußboden; besondere Holzvertäfelung/ gestalterische Balken/Säulen im größeren Teil der Wohnung. Unter **Einfachverglasung** wird ein einschleibiges Fensterglas ohne besondere Dämmeigenschaften verstanden.

4. Rechenbeispiel

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

80 m² Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage außerhalb des Zentrums ohne direkten Durchgangsverkehr und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aufgelockerte Bebauung, Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, Wohnung im 4. Obergeschoss mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung, exklusive Teppichböden im Wohn- und Schlafbereich.

| | | | |
|------------|-----------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1. Schritt | Tabelle 1 | Basismiete für 80 m ² Wohnfläche | 4,97 Euro/m ² (9,73 DM/ m ²) |
| 2. Schritt | Tabelle 2 | Baujahr 1985 | +2 |
| 3. Schritt | Tabelle 3 | gute Wohnlage | +5 |
| 4. Schritt | Tabelle 4 | Wohnung mit Galerie | +7 |
| 5. Schritt | Tabelle 5 | Zentralheizung | +4 |
| 6. Schritt | Tabelle 6 | überwiegend hochwertige Teppichböden | +4 |

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **22 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **4,97 Euro/ m²** (9,73 DM/ m²) + 22 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **6,07 Euro/ m²** (11,87 DM/ m²) bzw. insgesamt **485,55 Euro** (949,65 DM).

5. Anmerkungen zu den Tabellen 2 bis 6

Die Auswertung des umfangreichen Datenmaterials ergab, dass sich bei den Zu-/ Abschlüssen leichte Veränderungen gegenüber dem Vorgänger-Mietspiegel eingestellt haben. So sind manche früher mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale preisneutral geworden und entfallen nunmehr (z.B. Mansardenwohnung). Einzelne komplexe Wohnwertmerkmale setzen sich anders zusammen (z.B. gehobene Badausstattung). Zudem sind neue signifikante Wohnungscharakteristika in den Mietspiegel aufgenommen worden (z.B. Einfachverglasung, Terrasse).

6. Spannbreiten

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 6 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 ortsüblichen Vergleichsmiete wären insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen.

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. Dezember 2001. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen erhältlich.

Impressum

Herausgeber:

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

Erstellung und Layout

EMA- Institut für empirische Marktanalysen Regensburg,
Prof. Dr. W. Oberhofer, Dr. B. Schmidt, Waltenhofen 1, 93161 Sinzing, www.ema-institut.de

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

Amtsgericht Regensburg, Direktor Lang
Mieterbund Regensburg e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.