



Mietspiegel 2014

Wohnen in Regensburg

Impressum

Herausgeber und Layout: © **Stadt Regensburg**
Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg
Tel. 0941 507-1662

Erstellung: **EMA-Institut für empirische Marktanalysen**
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
STAT-Plan, Statistische Planung und Analyse
Oberlichtenwald 8b, 93177 Altenthann

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels haben mitgewirkt:

Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.
Amtsgericht Regensburg
Wohnbau Regensburg GmbH Tausendpfund
Energieagentur Regensburg e.V.

Deckblatt: **Fotos:** Peter Ferstl
Hauptabteilung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Druck: Hausdruckerei Stadt Regensburg

Regensburg, Januar 2014

Inhalt

1. Einführung	4
2. Geltungsbereich.....	4
3. Mietbegriff	5
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
5. Rechenbeispiel	13
6. Spannbreiten.....	14
7. Gültigkeit.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche.....	6
Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr	6
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage (vgl. Karte S. 8/9)	7
Tabelle 4: Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage.....	10
Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp.....	10
Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung	11
Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung	12
Tabelle 8: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsgrad und energetischer Beschaffenheit für Gebäude mit Baujahr vor 1995.....	12
Tabelle 9: Modernisierungsmaßnahmen zur Ermittlung des Modernisierungsgrades	13

Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Regensburg,



Regensburg ist eine wirtschaftlich dynamische Stadt, ein attraktiver Wohnort und sie wächst. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht von mehr als 9.000 zusätzlichen Einwohnern bis zum Jahr 2030 aus, die mit Wohnraum versorgt werden müssen - Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung. Die Stadt Regensburg steht hier in der Verantwortung und wird in den kommenden Jahren weiterhin große Anstrengungen zur Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau unternehmen. Derzeit ist der Wohnungsmarkt angespannt und gerade in dieser Situation ist es umso wichtiger, allen Beteiligten eine fundierte und transparente Übersicht der Mietpreise zur Verfügung zu stellen.

Ich freue mich deshalb, Ihnen den neuen Mietspiegel für unsere Stadt präsentieren zu können. Er bietet eine verlässliche Orientierung, um die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte zu vereinbaren. Zum zweiten Mal seit dem Jahr 2010 fließen dabei auch Daten über den energetischen Zustand der Gebäude in den Mietspiegel ein.

Der Regensburger Mietspiegel ist ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 BGB und liefert einen umfassenden Nachweis über die ortsübliche Miete, denn er wurde aus den Daten einer Vielzahl bestehender Mietverhältnisse ermittelt. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage, Ausstattung und den energetischen Merkmalen geordnet.

Die Gutachtergemeinschaft, bestehend aus dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen und STAT-Plan, die im Auftrag der Stadt die Daten erhoben und für den Mietspiegel ausgewertet hat, war besonders auf die Mithilfe der Mieterschaft angewiesen. Mein besonderer Dank gilt daher den Bürgerinnen und Bürgern, die auf freiwilliger Basis diese Aufgabe unterstützt und umfangreiche Auskünfte zu ihren Wohnungen gegeben haben. Besonders erwähnenswert ist auch die sachkundige und konstruktive Unterstützung durch den Arbeitskreis Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2014 und der Mietenrechner stehen wieder auf der Homepage der Stadt Regensburg zur Verfügung.

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

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

1. Einführung

Der Mietspiegel 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 einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit 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 Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Dabei wurden im Zeitraum von August bis Oktober 2013 zufällig ausgewählte auswertbare Haushalte anhand eines standardisierten Fragebogens durch Erhebungsbeauftragte persönlich befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen knapp 1.100 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus in Regensburg für den Wohnflächenbereich zwischen 20 und 170 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder einer nicht ausreichend großen Anzahl an Fällen 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 nur vorübergehend – max. 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen)
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und -schränke)
- Wohnungen, die Teil eines Studenten- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 170 m²

3. Mietbegriff

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

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 9. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Den Ausgangspunkt des Mietspiegels 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 durchschnittliche Mietniveau in Regensburg wider.

Mit Hilfe der Tabellen 2 bis 9 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär-, sonstiger Wohnungsausstattung, Modernisierungsgrad und energetischer Beschaffenheit des Gebäudes**.

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/ m² ohne Berücksichtigung von Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen (Wfl) über 135 und bis 170 m² kann die Basismiete behelfsweise nach folgender Formel ermittelt werden:

$$\text{Basismiete (in € / m}^2\text{)} = 6,952 + (0,005 \times \text{Wfl})$$

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 7,69 Euro/ m².

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

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

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, werden in **Tabelle 9** berücksichtigt.

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

Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent	Baujahr	Zu-/Abschlag in Prozent
bis 1920	-8	1966 - 1982	-9	1996 - 2000	+4
1921 - 1948	-7	1983 - 1989	-9	2001 - 2005	+6
1949 - 1965	-13	1990 - 1995	0	nach 2005	+10

Tabelle 3 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage. Die Innenstadt umfasst die statistischen Stadtbezirke Innenstadt und Stadtamhof ohne das Teilgebiet nördlich des Schleusenkanals. Der Stadtwesten entspricht dem statistischen Stadtbezirk 15. Die Entfernung zum Stadtzentrum wird als Luftlinienentfernung zur Neupfarrkirche gemessen (**vgl. Karte auf den Seiten 8 bis 9**). Der Zu- bzw. Abschlag für eine sehr gute, gute, mittlere bzw. einfache Wohnlage gilt für alle Stadtbereiche.

Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage (vgl. Karte S. 8/9)

Wohnlage	Zu-/Abschlag in Prozent
Wohnung liegt in folgendem Stadtbereich:	
Innenstadt	+8
Stadtwesten	+4
Entfernung (Luftlinie) zum Stadtzentrum:	
0 bis < 1 km	+8
1 bis < 2 km	+4
2 bis < 3 km	0
3 bis < 5 km	-4
5 km und mehr	-10
Wohnlage nach Tabelle 4 (s. S. 10):	
sehr gute Wohnlage (Punktsumme in Tabelle 4: mind. +3)	+5
gute Wohnlage (Punktsumme in Tabelle 4: +2)	+3
mittlere Wohnlage (Punktsumme in Tabelle 4: 0 oder +1)	0
einfache Wohnlage (Punktsumme in Tabelle 4: unter 0)	-2

Die nachfolgende **Tabelle 4** (S. 10) enthält Punktwerte zur Bestimmung der Wohnlage in **Tabelle 3** durch Bildung der entsprechenden Punktsumme.

Abgrenzung Innenstadt/ Stadtwesten und Entfernungszonen



..... Innenstadt / Stadtwesten

———— Entfernungszonen



Tabelle 4: Kriterien zur Ermittlung der Wohnlage

Wohnlagemerkmale:	Punktwert
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung) ist fußläufig weniger als 300 m entfernt	+ 1
Die nächste Bushaltestelle ist in weniger als 300 m fußläufig erreichbar	+ 1
Freier Blick auf historische Bauten	+ 1
Eine Belastung der Umgebung durch Lärm (Straßenverkehr, Bahn, Industrie/Gewerbe, Gaststätten, Diskotheken), Abgase, Staub, Geruch usw. ist nicht vorhanden	+ 1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park, ohne Verkehrsaufkommen	+ 1
Die Bebauung in der direkten Umgebung im Umkreis von 50 Metern ist offen (meist Ein-/Zweifamilienhäuser)	+ 1
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) ist fußläufig weiter als 600 m entfernt	- 1
Die Wohnung ist überwiegend schlecht belichtet (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich)	- 1
Die Wohnung ist überschwemmungsgefährdet	- 1
Es tritt andauernd oder häufig Industrie- oder Gewerbelärm auf	- 1
Es treten andauernd oder häufig Belastungen durch Abgase auf	- 1
Es tritt andauernd oder häufig Staubentwicklung auf	- 1
Punktsumme Wohnlage für Tabelle 3:	

Tabelle 5 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp. Eine **Maisonettewohnung** in einem Mehrfamilienhaus reicht über 2 Geschossebenen, welche durch eine Innentreppe verbunden sind. Unter **Galerie** ist eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit einer balkonartigen, offenen Wohnebene in zweiter Etage zu verstehen.

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp

Haus-/Wohnungstyp	Zu-/Abschlag in Prozent
Gebäude über 5 Geschosse (incl. Erdgeschoss)	-6
Maisonette oder Galerie	+4

Tabelle 6 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Standard ist eine **Zentralheizung** (auch Etagenheizung), wobei die Beheizung von einer zentralen Stelle aus für den gesamten Wohnbereich erfolgt. Eine „**dezentrale Warmwasserversorgung**“ erfolgt in der Wohnung durch mindestens zwei Einzelgeräte (z.B. Boiler, Speicher). Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der folgenden fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne **und** Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; Bidet im Bad; zweites Waschbecken im Bad. Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder kein abgeschlossenes Badezimmer/WC in der Wohnung vorhanden ist oder wenn mindestens zwei der nachfolgenden drei Sanitärausstattungskriterien vorliegen: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest; Wände im Nassbereich nicht gefliest; weder Fenster noch sonstige Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden.

Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungs-/Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	-6
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen	-4
dezentrale Warmwasserversorgung	-7
gehobene Badausstattung	+4
einfache Badausstattung	-2

Tabelle 7 enthält prozentuale Zu-/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 ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt werden: hochwertiger Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Geschirrspülmaschine. Unter den Begriff **große wohnungseigene Freifläche** fallen Balkone, (Dach-)Terrassen und Loggien mit über 8 m² Grundfläche. Ein Zuschlag für eine **gehobene Wohnungsausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: überwiegend Parkett- bzw. Dielenböden aus Massivholz oder Kachel-/Fliesen-/Stein-/Marmorböden; geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs mit mindestens 4 m² Ansichtsfläche; Wintergarten; barrierefreie Wohnung (einschließlich Zugang zur Wohnung); Aufzug in Gebäuden mit maximal 3 Geschossen incl. Erdgeschoss. Eine **einfache Wohnungsausstattung** liegt vor, wenn mindestens drei der nachfolgenden Merkmale feststellbar sind: mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad ohne installierte Heizung; keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus); ältere Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz; Boden aus einfachem Holz, PVC oder Linoleum, der nicht nach dem Jahr 2002 komplett modernisiert wurde oder kein gestellter Bodenbelag; mindestens ein gefangener Raum vorhanden, der nur über einen anderen Wohnraum oder die

Küche erreichbar ist; weder Keller- noch Speicheranteil wird gestellt; überwiegend einschleibige Einfachverglasung oder aufklappbare Doppel-/Kastenfenster.

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

Sonstige Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
gehobene Küchenausstattung	+6
große wohnungseigene Freifläche	+4
gehobene Wohnungsausstattung	+2
einfache Wohnungsausstattung	-3

Tabelle 8: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsgrad und energetischer Beschaffenheit für Gebäude mit Baujahr vor 1995

Modernisierungsmaßnahmen	Zu-/Abschlag in %
Generalsanierung nach 2002 (vergleichbar Neubau)	+10
Modernisierungsgrad 4 (Punktsumme in Tabelle 9: mind. +6)	+6
Modernisierungsgrad 3 (Punktsumme in Tabelle 9: +4 bis +5)	+4
Modernisierungsgrad 2 (Punktsumme in Tabelle 9: +2 bis +3)	+2
Modernisierungsgrad 1 (Punktsumme in Tabelle 9: unter +2)	0

Nach erfolgter Generalsanierung können weitere Modernisierungsmaßnahmen nicht in Ansatz gebracht werden.

Die nachfolgende **Tabelle 9** enthält Punktwerte zur Bestimmung des Modernisierungsgrades in **Tabelle 8** durch Bildung der Punktsumme.

Tabelle 9: Modernisierungsmaßnahmen zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert
Sanitäreinrichtung modernisiert ¹⁾	+ 1
Fußböden erneuert ¹⁾	+ 1
Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz) ¹⁾	+ 1
Innen-/Wohnungstüren erneuert ¹⁾	+ 1
Elektroinstallation erneuert ¹⁾	+ 1
Grundriss verbessert ¹⁾	+ 1
Treppenhaus modernisiert ¹⁾	+ 1
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke mit mehr als 25 cm Dämmdicke 1995 oder später	+ 1
Dämmung der Außenwand mit mehr als 12 cm Dämmdicke 1995 oder später	+ 1
Fenster austausch 1995 oder später	+ 1
Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) 1995 oder später	+ 1
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen für Tabelle 7:	

¹⁾ Die Modernisierungsmaßnahme muss nach 2002 erfolgt sein.

5. Rechenbeispiel

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

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage im Stadtwesten in 2,3 km Entfernung zum Stadtzentrum mit Ausrichtung der Wohnung in Richtung Park, offene Bebauung, Wohnung im 1. Stock mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Galerie, Einbauschränke im Flur- und Schlafbereich. Fenster, Badezimmer, Fußböden und Heizung im Jahr 2005 umfassend modernisiert.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 75 m ² Wohnfläche	7,22 €/ m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1985	-9%
3. Schritt	Tabelle 3	Entfernung zum Stadtzentrum Stadtwesten gute Wohnlage	0 % +4% +3%
4. Schritt	Tabelle 5	Wohnung mit Galerie	+4%
5. Schritt	Tabelle 6	Zentralheizung	0%
6. Schritt	Tabelle 7	gehobene Wohnungsausstattung	+2%
7. Schritt	Tabelle 8	Modernisierungsgrad 3	+4%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **+8 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von 7,22 Euro/ m² + 8 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **7,80 Euro/ m²** bzw. insgesamt **585,00 Euro**.

6. Spannbreiten

Der Mietspiegel erklärt durch die in den Tabellen 2 bis 9 aufgeführten Merkmale grundsätzliche Mietpreisunterschiede. Trotzdem verbleibt, bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie individuelle und nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer Zweidrittel-Spannbreite liegen. Diese Spanne umfasst die nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 19 % der zugrunde liegenden Basismiete. Abweichungen von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen.

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 1. Februar 2014. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Minoritenweg 8+10, 93047 Regensburg, erhältlich und auch auf den Internetseiten der Stadt Regensburg (www.regensburg.de) abrufbar.

Planungs- und Baureferat

Amt für Stadtentwicklung

Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg

Online- Mietenrechner: www.regensburg.de