

MIETSPIEGEL 2005

WOHNEN IN REGENSBURG



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Regensburg,

ich freue mich, Ihnen einen neuen Mietspiegel für unsere Stadt vorstellen zu können. Diese statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für freifinanzierte Wohnungen in Regensburg.

Das Institut für statistische Planung und Analyse mit dem Institut für empirische Marktanalysen, die im Auftrag der Stadt die Daten gesammelt und den Mietspiegel neu erstellt haben, waren 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 die Kräfte mit ein, die bei der Erstellung mitgeholfen haben.

Angesichts des vielschichtigen Mietermarktes bin ich überzeugt, dass die Investition in einen qualifizierten Mietspiegel mehr als gerechtfertigt ist, bekommen doch damit die Mietvertragsparteien ein verlässliches Orientierungsmittel an die Hand, um eine ortsübliche Miete für ihre Wohnung bestimmen zu können. Er bietet somit eine Basis für sachliche Auseinandersetzungen für angemessene Mieten. Es lassen sich dadurch eine Vielzahl von gerichtlichen Streitigkeiten über die Miethöhe vermeiden.

In diesem Sinne wünsche ich, dass Ihnen auch dieser Mietspiegel wieder alle Fragen zum aktuellen Mietpreis beantworten kann.

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

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

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 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 ca. 3.000 Regensburger Wohnungen mit Hilfe einer Zufallsstichprobe ausgewählt und deren Bewohner im Zeitraum von Juni bis Juli 2005 durch Interviewer aufgesucht. Aus dieser repräsentativen Stichprobe verblieben ca. 1.200 mietspiegelrelevante Haushalte, die zum Zweck der Mietspiegelerstellung anhand eines standardisierten Fragebogens befragt 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 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.

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 bis 6. 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 allgemeine Mietniveau in Regensburg wider.

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

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

$$\text{Basismiete (in Euro/ m}^2\text{)} = 4,97 + \frac{54,00}{\text{Wohnfläche der gesuchten Wohnung}}$$

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 5,96 Euro/qm.

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

Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag
bis 1920	-6	1966 - 1982	-3	1996 - 2001	+9
1921 - 1948	-11	1983 - 1989	+2	2002 - 2005	+12
1949 - 1965	-10	1990 - 1995	+6		

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr der Gebäude. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten sowie bei einem kernsanierten Altbau, der mit einem Neubau vergleichbar ist, ist das Jahr der Fertigstellung bzw. der Kernsanierung anzusetzen. 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	+11
einfache Wohnlage	-3
mittlere Wohnlage	+/-0
gute Wohnlage	+4

Tabelle 3 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage. Das **Zentrum** umfasst die historische Altstadt zwischen Alleengürtel und Donau sowie die beiden Wöhrde.

Eine **gute Wohnlage** liegt insbesondere dann vor, wenn die Hauptwohnräume in Richtung Garten/Grünanlage/Park ohne Verkehrsbelästigung liegen oder im Umkreis von 50 Metern die Bebauung offen ist (hauptsächlich Ein-/Zweifamilienhäuser) und gleichzeitig der Grad an Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz oder Erschütterungen gering ist. Zusätzliche Indikatoren für eine gute Wohnlage sind: sonnenseitige Ausrichtung der Hauptwohnräume, die Wohnung liegt unmittelbar am Flussufer, Freizeiteinrichtungen (z.B. Bad, Sporteinrichtungen) sind weniger als 300 Meter entfernt, schöner Blick auf historische Bauten.

Eine **einfache Wohnlage** liegt insbesondere dann vor, wenn sowohl die Hauptwohnräume in Richtung Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehr liegen, die Art der Bebauung als „geschlossen ohne Freiflächen“ zu bezeichnen ist und die direkte Umgebung keinerlei Begrünung aufweist. Weitere Indikatoren für eine einfache Wohnlage sind: die Wohnung ist schlecht beleuchtet (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich), die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist über 1000 Meter entfernt, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) sind über 1000 Meter entfernt, die Zentralität der Wohnlage insgesamt (z.B. hinsichtlich öffentlicher und privater Infrastruktur, Nähe zu Schulen/Kindergärten) ist schlecht, Grünanlagen bzw. Kinderspielplätze sind über 1000 Meter entfernt, die Wohnung ist überschwemmungsgefährdet, die Wohnung liegt im Hinterhaus bzw. Rückgebäude.

Der Zu- bzw. Abschlag für gute bzw. einfache Wohnlage gilt auch für das Zentrum.

Bei einer **mittleren Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale.

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

Haus-/ Wohnungstyp	Zu-/Abschlag %
Hochhaus (über 5 Stockwerke)	-3
Maisonette oder Galerie	+6
Reihenhaus	+7

Tabelle 4 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 mit einer balkonartigen, offenen Wohnebene in zweiter Etage zu verstehen. Der Zuschlag für ein **Reihenhaus** ist ausschließlich für diesen Gebäudetyp anzuwenden. Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser waren für gesicherte Auswertungsergebnisse in der Stichprobe unterrepräsentiert.

Tabelle 5 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungs-/ Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag %
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-12
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen	-7
Zentralheizung, Etagenheizung	+/-0
keine zentrale Warmwasserversorgung	-8
gehobene Badausstattung	+4
einfache Badausstattung	-6

Tabelle 5 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 außerhalb der Wohnung für den gesamten Wohnbereich erfolgt. Als „**keine zentrale Warmwasserversorgung**“ ist die Warmwasseraufbereitung insbesondere über Durchlauferhitzer oder Kleinboiler/Untertischgeräte definiert.

Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; Bidet im Bad. Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken in einem anderen Zimmer können vorhanden sein) oder das Badezimmer bzw. die Toilette von anderen Mietparteien mitbenutzt wird oder das Badezimmer bzw. die Toilette sich außerhalb der Wohnung befindet oder wenn mindestens 2 der nachfolgenden Sanitärausstattungskriterien vorliegen: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, keine mindestens türhohe Rundumkachelung des Badezimmers, kein Badezimmerfenster und gleichzeitig keine Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden.

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

Sonstige Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag %
gehobene Küchenausstattung	+6
große wohnungseigene Freifläche	+5
gehobene Wohnungsausstattung	+7
einfache Wohnungsausstattung	-8
komplette Sanierung der Wohnung	+6

Tabelle 6 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, Dachterrasse und Loggien ab 8 qm Grundfläche sowie ausschließlich eigengenutzte Gartenanteile. Ein Zuschlag für eine **gehobene Wohnungsausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: offener Kamin; versiegelter Parkett- oder Korkboden, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorfußboden im größeren Teil der Wohnung; besondere Holzvertäfelung / gestalterische Balken / Säulen; hochwertige oder geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs. Eine **einfache Wohnungsausstattung** liegt vor, wenn mindestens zwei der nachfolgenden vier Besonderheiten feststellbar sind: Einfachfensterverglasung ohne besondere Dämmeigenschaften; einfache Roll- oder Fensterläden; mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad ohne installierte Heizung; keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus!). Der Zuschlag für die **komplette Sanierung der Wohnung** ist nur möglich, wenn nicht das gesamte Gebäude saniert wurde und dadurch keine Umgruppierung in eine höhere Baualterklasse vorgenommen wurde. Gleichzeitig darf die Wohnungssanierung erst nach 1990 durchgeführt worden sein.

4. Rechenbeispiel

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

80 qm Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage außerhalb des Zentrums mit Ausrichtung der Wohnung in Richtung Park, ohne Lärm und Geruchsbeeinträchtigung, aufgelockerte Bebauung, Wohnung im 4. Stock mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Galerie, versiegelter Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 80 m ² Wohnfläche	5,64 Euro/m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1985	+2
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+4
4. Schritt	Tabelle 4	Wohnung mit Galerie	+6
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung	+/-0
6. Schritt	Tabelle 6	gehobene Wohnungsausstattung	+7

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **19 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **5,64 Euro/ m² + 19 %**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **6,71 Euro/ m²** bzw. insgesamt **536,80 Euro**.

5. Anmerkungen zu den Tabellen 2 bis 6

Die Auswertung des umfangreichen Datenmaterials ergab, dass sich bei den Zu-/Abschlägen leichte Veränderungen gegenüber dem Vorgänger-Mietspiegel eingestellt haben. Manche bisher mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale sind preisneutral geworden, andere sind neu hinzugekommen, einzelne komplexe Wohnwertmerkmale setzen sich anders zusammen.

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 2005**. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen erhältlich. Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat am 24.11.2005 anerkannt. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches § 558 d.

Impressum

Herausgeber:

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

Erstellung und Layout

STAT-Plan, Statistische Planung und Analyse, Sternbergstraße 24, 93053 Regensburg
und
EMA-Institut für empirische Marktanalysen Regensburg, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

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