



Mietspiegel 2018

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

Beteiligte im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels:

Amtsgericht Regensburg
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich der Stadt Regensburg
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern)
Amt für Stadtentwicklung

Deckblatt:

Foto: Stefan Effenhauser
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Druck:

Hausdruckerei Stadt Regensburg

Regensburg, Januar 2018

Inhalt

1.	Einführung	4
2.	Geltungsbereich.....	4
3.	Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	5
4.	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	5
5.	Rechenbeispiel	12
6.	Spannbreitenregelung.....	13
7.	Definitionen zum Thema Mieten.....	15
8.	Gültigkeit	17

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	7
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage	7
Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp	10
Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung	10
Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung	11
Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungszuständen für Gebäude mit Baujahr vor 1995	12



Liebe Regensburgerinnen und Regensburger,

seit Erscheinen des letzten qualifizierten Mietspiegels im Jahr 2014 ist die Stadtbevölkerung Regensburgs um mehr als 9.600 Menschen angewachsen. Über 4.600 Wohnungen sind in diesem Zeitraum entstanden, neue Stadtquartiere, wie das Marinaquartier oder das Candis, bieten Wohnraum für Neu- und Altbürger.

Dennoch sind die Mieten gestiegen und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch. Ohne eine neutrale Orientierung ist es schwierig, einzuschätzen, ob die verlangte Miete angemessen erscheint. Als qualifizierter Mietspiegel nach den Kriterien des Bürgerlichen Gesetzbuches kann der neue Regensburger Mietspiegel daher sicher einen Beitrag zur Versachlichung der Diskussion um gerechtfertigte Mietpreise leisten und auch helfen, langwierige und teure gerichtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Regensburger Mietspiegel 2018 wurde nach wissenschaftlichen Methoden erstellt und bietet Ihnen einen fachlich fundierten, systematischen Überblick über die ortsüblichen Mietpreise. Sie können anhand dieser Broschüre oder auch mithilfe des Online-Mietenrechners feststellen, ob Sie eine angemessene Miete für Ihre Wohnung zahlen bzw. verlangen. Dabei werden viele Merkmale wie Größe, Baujahr, Lage, Sanierungszustand und Ausstattung berücksichtigt. Auch, ob die Mietspreisbremse oder die Kappungsgrenze eingehalten wurden, kann so ermittelt werden.

Über 2.000 Mieterinnen und Mieter haben für die statistisch erforderliche Datenbasis Auskunft über ihr Mietverhältnis gegeben und damit die entscheidende Grundlage für die Gutachter geschaffen. Ihnen gilt mein besonderer Dank, denn ohne diese Angaben wäre es nicht möglich gewesen, den Mietspiegel für die nächsten Jahre zu erstellen.

Weiterhin danke ich den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel, die gemeinsam mit der Gutachtergemeinschaft, bestehend aus dem EMA- Institut und STAT-Plan, in mehreren Sitzungen die Rahmenbedingungen für den Mietspiegel erarbeitet haben.

Ich wünsche Ihnen ein konfliktfreies Mietverhältnis.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Maltz-Schwarzfischer', written in a cursive style.

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Bürgermeisterin

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 Ende Juni bis Ende August 2017 zufällig ausgewählte auswertbare Haushalte anhand eines standardisierten Fragebogens durch Erhebungsbeauftragte persönlich befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen rund 1.300 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen.

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus mit Wohnflächen zwischen 20 und 150 m². Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 150 m².

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er **nicht** für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – maximal 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen, Untermiete);
- 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.

3. Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten** (entspricht Kaltmieten) **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 7. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m². Art, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung werden hier nicht berücksichtigt.

Mit Hilfe der **Tabellen 2 bis 7** 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 und Modernisierungsgrad des Gebäudes**. Die Ausstattung muss vom Vermieter gestellt sein.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 8,69 Euro/ m².

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	14,58	53	8,69	86	8,27	119	8,59
21	14,15	54	8,65	87	8,28	120	8,59
22	13,71	55	8,61	88	8,30	121	8,60
23	13,28	56	8,57	89	8,31	122	8,60
24	12,85	57	8,53	90	8,33	123	8,61
25	12,42	58	8,50	91	8,35	124	8,62
26	12,00	59	8,47	92	8,37	125	8,63
27	11,58	60	8,44	93	8,39	126	8,63
28	11,16	61	8,41	94	8,41	127	8,64
29	10,75	62	8,38	95	8,43	128	8,65
30	10,34	63	8,36	96	8,45	129	8,65
31	10,24	64	8,34	97	8,48	130	8,66
32	10,14	65	8,31	98	8,50	131	8,67
33	10,04	66	8,30	99	8,53	132	8,68
34	9,95	67	8,28	100	8,56	133	8,68
35	9,86	68	8,26	101	8,55	134	8,69
36	9,78	69	8,25	102	8,55	135	8,70
37	9,69	70	8,24	103	8,55	136	8,71
38	9,61	71	8,23	104	8,54	137	8,71
39	9,53	72	8,22	105	8,54	138	8,72
40	9,46	73	8,22	106	8,54	139	8,73
41	9,38	74	8,21	107	8,54	140	8,73
42	9,31	75	8,21	108	8,54	141	8,74
43	9,24	76	8,21	109	8,54	142	8,74
44	9,18	77	8,21	110	8,55	143	8,75
45	9,11	78	8,21	111	8,55	144	8,75
46	9,05	79	8,21	112	8,55	145	8,76
47	8,99	80	8,21	113	8,56	146	8,76
48	8,94	81	8,22	114	8,56	147	8,76
49	8,88	82	8,23	115	8,56	148	8,76
50	8,83	83	8,23	116	8,57	149	8,77
51	8,78	84	8,24	117	8,57	150	8,77
52	8,74	85	8,26	118	8,58		

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	- 11	1966 - 1982	- 8	2001 - 2005	+ 2
1921 - 1948	- 8	1983 - 1995	- 5	2006 - 2010	+ 3
1949 - 1965	- 11	1996 - 2000	0	nach 2010	+ 13

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 Bezugfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Sanierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, werden in Tabelle 7 berücksichtigt.

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

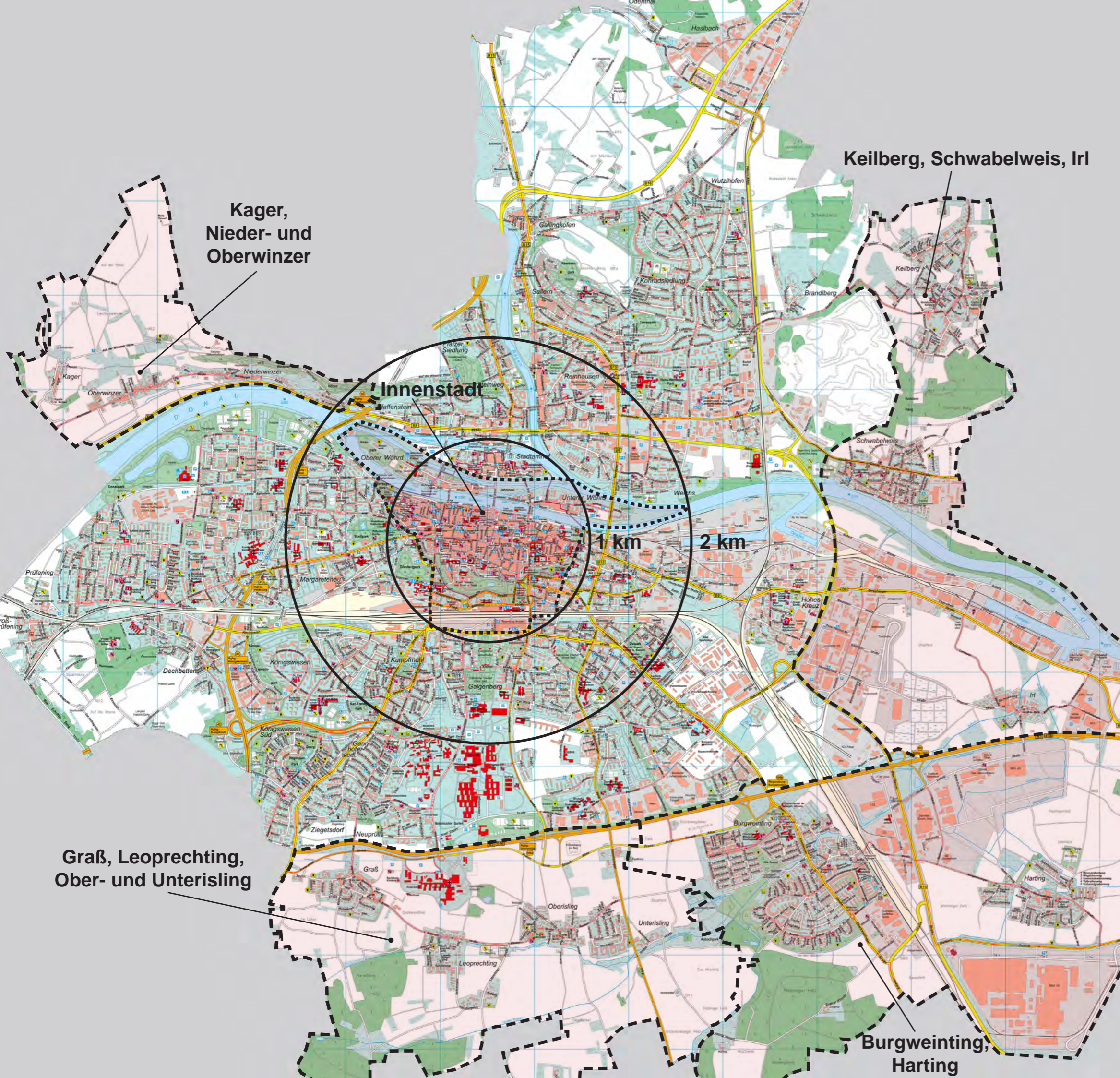
Wohnlage	Zu-/Abschlag in Prozent	
Entfernung (Luftlinie) zur Neupfarrkirche:	0 bis < 1 km	+ 14
	1 bis < 2 km	+ 5
	2 km und mehr	0
Wohnung liegt in folgendem Stadtbereich:	Innenstadt (nur Stadtbezirk 1)	+ 8
	Keilberg, Schwabelweis, Irl	- 12
	Graß, Leoprechting, Unter- und Oberisling	- 12
	Kager, Nieder- und Oberwinzer	- 12
	Burgweinting, Harting	- 15

Tabelle 3 enthält Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Entfernung zum Stadtzentrum (Neupfarrkirche). Die Entfernung wird gemessen bis zum Hauseingang. Sie kann auch für jede Adresse mit dem Online-Mietenrechner (www.regensburg.de) ermittelt werden.

Die Innenstadt umfasst nur den statistischen Stadtbezirk 1 (**vgl. Karte Innenstadt und Entfernungskategorien auf den Seiten 8 und 9**).

Sonstige kleinräumige Wohnlagekriterien, wie Lärm, Begrünungsgrad, Bebauungsart, Infrastruktureinrichtungen oder sonstige Belastungen oder Lagevorteile, wirken sich aktuell nicht zusätzlich signifikant auf die Nettomiete aus.

Stadtbereichsabgrenzungen und Entfernungszonen



- Innenstadt
- andere
- Entfernungszonen



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

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

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 in einem Mehrfamilienhaus 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 in Prozent
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle, Gas) oder Elektrospeicheröfen	- 3
dezentrale Warmwasserversorgung	- 6
gehobene Badausstattung	+ 5
einfache Badausstattung	- 2

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 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, zweites Badezimmer in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, Bidet/Urinal im Bad, zweites Waschbecken im Bad.

Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder kein abgeschlossenes Badezimmer/WC in der Wohnung vorhanden ist oder wenn mindestens eines der nachfolgenden vier Sanitärausstattungskriterien vorliegt: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, Wände im Nassbereich nicht gefliest, weder Fenster noch sonstige Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden, Bad nicht beheizbar.

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

Sonstige Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in Prozent
gehobene Küchenausstattung	+ 8
große wohnungseigene Freifläche	+ 2
gehobene Wohnungsausstattung	+ 1
einfache Wohnungsausstattung	- 4
sehr einfache Wohnungsausstattung	- 11

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, (Dach-)Terrassen und Loggien über 8 m² Grundfläche (bei mehreren Balkonen, Loggien oder Terrassen gilt die Gesamtgrundfläche!) oder ein ausschließlich eigengenutzter Garten.

Ein Zuschlag für eine **gehobene Wohnungsausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: Überwiegend Parkett-/Dielenböden aus Massivholz oder Kachel-/Fliesen-/Stein-/Marmorboden, geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs mit mindestens 4 m² Ansichtsfläche, unbeheizter Wintergarten, barrierearme Wohnung (einschließlich schwellenfreier Zugang zur Wohnung), Aufzug in Gebäuden mit maximal 3 Etagen incl. Erdgeschoss.

Eine **einfache Wohnungsausstattung** liegt vor, wenn ein oder zwei der nachfolgenden Besonderheiten feststellbar sind: Mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad ohne installierte Heizung, keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus), alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz, Boden aus einfachem Holz, PVC oder Linoleum, der nicht seit dem Jahr 2000 komplett erneuert wurde, 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 Einfachverglasung oder aufklappbare Doppel-/Kastenfenster.

Eine **sehr einfache Wohnungsausstattung** liegt vor, wenn mindestens drei der bei einfacher Wohnungsausstattung genannten Besonderheiten zutreffen.

Tabelle 7: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungszuständen für Gebäude mit Baujahr vor 1995

Modernisierungsmaßnahmen	Zu-/Abschlag in %
Kernsanierung nach 2010 (vergleichbar Neubau)	+ 11
Kernsanierung zwischen 2000 und 2010 (vergleichbar Neubau)	+ 5
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 und es wurden seit 2000 keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	- 5

Kernsanierung bedeutet: Dachstuhl, Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster, Türen wurden in einen neuwertigen Zustand versetzt und die Rohrleitungssysteme (Zu- und Abwasserleitungen), die Heizungseinrichtung, sanitäre Anlagen, elektrische Leitungen und Dacheindeckung komplett erneuert.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wirken sich in diesem Mietspiegel nicht mehr signifikant aus, da in der Basismiete überwiegend Nettomieten von Wohnungen enthalten sind, welche schon von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

5. Rechenbeispiel

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

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Lage in 2,3 km Luftlinienentfernung zum Stadtzentrum, mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Galerie, große Einbauschränke im Flur- und Schlafbereich. Die Wohnung wurde im Jahr 2005 kernsaniert.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 75 m ² Wohnfläche	8,21 €/ m ²
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1955	-11%
3. Schritt	Tabelle 3	Entfernung zum Stadtzentrum	0%
4. Schritt	Tabelle 4	Wohnung mit Galerie	+4%
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung	0%
6. Schritt	Tabelle 6	gehobene Wohnungsausstattung	+1%
7. Schritt	Tabelle 7	Kernsanierung zwischen 2000 und 2010	+5%

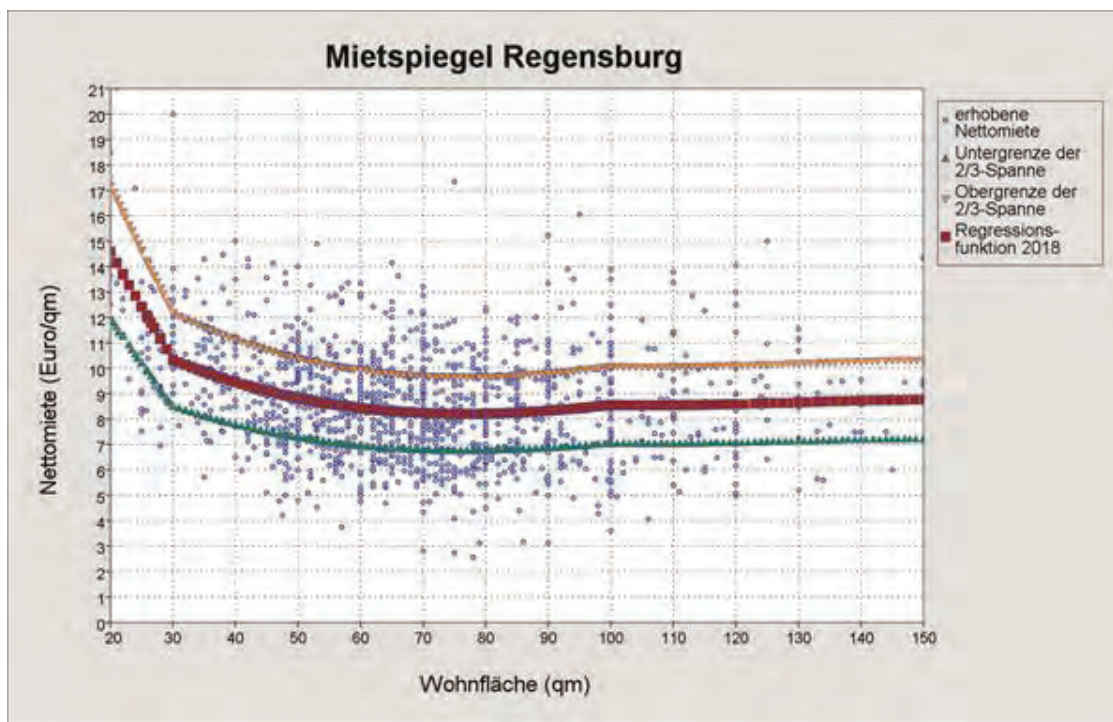
Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **-1 %**; es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **8,21 Euro/m²** abzüglich 1 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **8,13 Euro/m²** bzw. insgesamt **609,75 Euro**.

6. Spannbreitenregelung

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dieser kann zum einen bedingt sein durch eine Mietpreisgestaltung auf Grundlage von subjektiv und individuell bewerteten Wohnwertmerkmalen (z.B. Mietdauer, soziale Verantwortung), die der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch zwar nicht vorgesehen hat, der Vermieter aber dennoch anwendet. Zum anderen können die Spannen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale erklärt werden, denn es können niemals alle Wohnwertmerkmale in einem Mietspiegel abgebildet werden.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite liegen (siehe nachfolgende Grafik). Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 7 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 18 Prozent.

Grafik zur 2/3 Spannbreite



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind ausdrücklich anhand **nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale** zu begründen (vergleiche Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in den vorherigen Tabellen jeweils als Durchschnittswert enthalten. Bei der Mietspiegelerstellung erhobene, aber nicht in den Tabellen aufgeführte Wohnwertmerkmale (siehe Auflistung S. 14) können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden.

Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von 18 % auf die Nettomiete ohne Begründung nicht möglich.

Abweichungen nach oben oder unten sind jedoch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale oder der erhobenen, aber nicht zusätzlich mietpreisbeeinflussenden Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden und keinen nachweisbaren signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgend aufgelistet:

- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- Dachgeschoss-Wohnung mit schrägen Wänden
- Erdgeschosslage
- Untergeschoss-/Souterrain-Wohnung
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung
- überwiegend Wärme-/Schallschutzverglasung (3-Scheibenverglasung)
- Garten mit gemeinschaftlicher Gartennutzung mit anderen Mietparteien
- Heizungsanlage mit Wärme-Contracting-Vertrag
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin)
- reservierter (Tief-)Garagenplatz, überdachter (Carport) oder offener Stellplatz im Freien, wenn dieser Bestandteil der Wohnung ist
- einzelne Wohnlagemerkmale, insbesondere: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, zur nächsten Bushaltestelle, zur nächsten Kindertagesstätte, zu Grünanlagen, Höhe des Verkehrsaufkommens, Art der Bebauung, Häufigkeit von auftretenden Umweltbelastungen in der Umgebung.

Nicht ausgewertet werden konnten Wohnwertmerkmale, welche in zu geringer Anzahl in der Stichprobe vorhanden waren. Diese sind:

- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser
- keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Heizung betrieben mittels regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie),
- keine oder unzureichende Warmwasserversorgung gestellt.

7. Definitionen zum Thema Mieten

Hinweis: Der hier dargestellte Text entspricht nicht dem Wortlaut des Gesetzes.

7.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Die rechtlichen Grundlagen des Mietspiegels sind in den §§ 558 c und 558 d BGB geregelt.

Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

Ein Mietspiegel ist ein statistisches Werk, das die am örtlichen Wohnungsmarkt existierenden Mieten widerspiegelt. „Qualifiziert“ ist ein Mietspiegel, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Er soll im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden. Das erfolgt in Regensburg durch die Fortschreibung nach dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bzw. durch die Neuerhebung von Daten.

7.1.2 Mieterschutzverordnung

In der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 10. November 2015 legt die Bayerische Staatsregierung fest, in welchen Gemeinden, kreisfreien Städten oder Landkreisen bundesrechtliche Mieterschutzverordnungen der §§ 556 d (Mietpreisbremse), 558 (Kappungsgrenze) und 577a BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) gelten. Für Regensburg gelten die genannten Einschränkungen aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Regensburg zu den in der Anlage 1 der MiSchuV genannten Gebieten gehört, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“ besonders gefährdet ist. Diese Verordnung gilt vorerst bis zum 31. Juli 2020.

7.2 Mietbegriff/ Mietsache

Der § 535 BGB beschreibt Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags für beide Vertragsparteien.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Wohnung während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Wohnung dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Im Gegenzug ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu zahlen.

7.3 Mieterhöhung

Die §§ 557 bis 559 BGB regeln die Mieterhöhung.

Vermieter und Mieter können für ihr Mietverhältnis eine Erhöhung der Miete z.B. in der Art einer Staffel- oder Indexmiete vereinbaren (vgl. § 557 BGB). Dies setzt jedoch einvernehmliche Regelungen im Mietvertrag voraus.

Darüber hinaus regelt das Gesetz das Verfahren der Mieterhöhung zur Anpassung an eine „ortsübliche“ Vergleichsmiete (vgl. § 558 ff. BGB). Maßstab für diese Miete ist eine fiktive Miethöhe, die aus Wohnwertkriterien für den lokalen Bereich abgeleitet wird. Diese Kriterien können aus einem Mietspiegel, aus Vergleichsmieten oder Mietdatenbanken hergeleitet werden.

Der Vermieter kann die Miete nicht unbegrenzt und beliebig häufig erhöhen, eine Anpassung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete setzt voraus, dass die Miete vorher 15 Monate lang unverändert gewesen ist. Über einen Zeitraum von 3 Jahren ist die Erhöhung auf 20% bzw. in Gebieten mit knappem Wohnungsmarkt, wie in Regensburg, auf 15% gedeckelt (siehe: 7.5. Kappungsgrenze).

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen. Sind die Angaben und Berechnungen korrekt, muss er der Mieterhöhung zustimmen, gegebenenfalls kann er gerichtlich dazu verpflichtet werden.

7.4 Mietpreisbremse

Der § 556 d BGB regelt die „Mietpreisbremse“.

Wie in Absatz 7.1.2 beschrieben, gilt für Regensburg die „Mietpreisbremse“ bis zum 31. Juli 2020. Das bedeutet, die Möglichkeit des Vermieters, die Miete bei Neuvermietung einer Wohnung zu erhöhen, ist auf den Höchstsatz von 10 % über der „ortsüblichen“ Vergleichsmiete begrenzt, um einen unkontrollierten Anstieg der Mieten zu verhindern. Ausnahmen, z.B. nach umfassender Sanierung oder bei gefördertem Wohnraum, werden in den §§ 556 e und f beschrieben.

Sollte in einem Mietvertrag entgegen der Mietspreisbremse eine Miete vereinbart sein, die die zulässige Miete überschreitet, kann dies Rechtsfolgen haben, die in § 556 g beschrieben sind. Der Mieter kann zu viel verlangte Miete vom Vermieter nur zurückverlangen, wenn er dies unter Berufung auf das BGB zuvor gerügt hat. Dabei muss er u.a. erläutern, aufgrund welcher Fakten er die zuvor vereinbarte Miete beanstandet.

7.5 Kappungsgrenze

Der § 558 Absatz (3) BGB regelt die „Kappungsgrenze“.

Bei Miethöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen. Der Prozentsatz für Regensburg beträgt bis zum 31. Juli 2020 15 %, weil das Gemeindegebiet als ein Gebiet bestimmt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (siehe hierzu Absatz 7.1.2). Ausnahmen davon sind in den §§ 558 Absatz (4), 559 und 560 dargestellt.

7.6 Kündigung eines Mietverhältnisses bei Wohnungsumwandlung

Der § 577 a BGB regelt die „Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung“.

Wohnungen, die während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, können frühestens drei Jahre nach Erwerb wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. In Gebieten, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ (siehe hierzu Absatz 7.1.2), also auch in Regensburg, verlängert sich diese Frist entsprechend § 577 a Absatz (2) auf zehn Jahre.

Zieht der Mieter jedoch in eine Eigentumswohnung zur Miete ein, gelten die regulären gesetzlichen Kündigungsfristen.

8. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem **1. Januar 2018**. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Stadtentwicklung, Minoritenweg 8+10, 93047 Regensburg, erhältlich und auf den Internetseiten der Stadt Regensburg (www.regensburg.de) kostenfrei abrufbar.

Planungs- und Baureferat
Amt für Stadtentwicklung

Neues Rathaus
Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg

Online-Mietenrechner: www.regensburg.de