



Mietspiegel 2022

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:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Schopenstehl 15
20095 Hamburg

Beteiligte im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels:

Amtsgericht Regensburg
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Stadt Regensburg
Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.
Mieterbeistand e.V.
Mieterbund Regensburg 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

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 Sanitärausstattung | 10 |
| Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung..... | 11 |
| Tabelle 6: Zuschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungsmaßnahmen seit dem 1.1.2010 | 12 |



Liebe Regensburgerinnen und Regensburger,

ich freue mich, Ihnen den neuen qualifizierten Mietspiegel 2022 präsentieren zu können. Er ist in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entstanden und wurde durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung aus Hamburg nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Bereits seit 2001 wird für die Stadt Regensburg regelmäßig ein qualifizierter Mietspiegel erarbeitet. Bislang fand die dafür notwendige Erhebung immer durch eine persönliche Befragung statt. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten diesmal die Daten online bzw. schriftlich erhoben werden. Das hat auch für die Befragten einen erheblichen Mehraufwand bedeutet. Ich bedanke mich deshalb bei allen Teilnehmenden für ihre Zeit und Mühe, sie haben diesen Mietspiegel erst möglich gemacht!

Dass er in unserer Stadt dringend gebraucht wird, zeigt sich durch die Einstufung Regensburgs in die Gebietskulisse der aktuellen Mieterschutzverordnung. Zwar hat unsere Stadt 2020 erstmals seit 25 Jahren einen Einwohnerrückgang verzeichnet und gleichzeitig war die Fertigstellungsrate für Wohnungen die höchste im Bundesgebiet, dennoch ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Instrumente wie die Mietpreisbremse und die verminderte Kappungsgrenze sind wichtig, um ein ungebremses Ansteigen des Mietniveaus zu unterbinden. Damit diese Instrumente zur Anwendung kommen können, bedarf es einer Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Dies ist durch den vorliegenden Mietspiegel gegeben. Anhand der verschiedenen wohnungsspezifischen Merkmale lässt sich von der Basismiete ausgehend über Zu- und Abschläge die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen. Noch einfacher funktioniert das mit dem Online-Mietenrechner, den Sie wie gewohnt auf unserer Homepage finden.

Ich hoffe, dieser Mietspiegel verschafft allen Seiten mehr Klarheit und trägt dazu bei, Konflikte erst gar nicht entstehen zu lassen.

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin

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 sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558 c Absatz 1, § 558 Absatz 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 ab Mitte August 2021 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben und darum gebeten, einen standardisierten Fragebogen auszufüllen. In die regressionsanalytische Auswertung flossen mehr als 1.800 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 160 m² im Stadtgebiet Regensburg. Er gilt sowohl für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser, als auch für Mehrfamilienhäuser. Aufgrund zu geringer Fallzahlen gilt er nicht für Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder von über 160 m².

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

- Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der laut Mietvertrag (teil-)gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die nur vorübergehend – unter einem Jahr – vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die (teil-)möbliert vermietet werden (ausgenommen Kücheneinrichtung und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Studierenden- oder eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind;
- Einzelzimmer, welche Teil einer kompletten Wohnung sind, oder Wohnungen, denen ein eigener Eingang fehlt (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);

- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist;
- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Wohnungen bei denen aufgrund eines Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete gezahlt wird.

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 6. 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 6** erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge - gemessen an der Basismiete - je nach **Baujahresklasse, Wohnlage, Heizungs-, Sanitär- und sonstiger Wohnungsausstattung sowie Modernisierungsgrad des Gebäudes**. Die Ausstattung muss vom Vermieter gestellt sein.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Regensburg 9,81 Euro/ m².

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

| Wohnfläche m ² | Basismiete Euro/ m ² |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 20 | 14,37 | 56 | 9,91 | 92 | 9,16 | 128 | 9,00 |
| 21 | 14,02 | 57 | 9,87 | 93 | 9,15 | 129 | 9,00 |
| 22 | 13,71 | 58 | 9,83 | 94 | 9,14 | 130 | 9,00 |
| 23 | 13,43 | 59 | 9,80 | 95 | 9,13 | 131 | 8,99 |
| 24 | 13,17 | 60 | 9,76 | 96 | 9,13 | 132 | 8,99 |
| 25 | 12,93 | 61 | 9,73 | 97 | 9,12 | 133 | 8,99 |
| 26 | 12,71 | 62 | 9,70 | 98 | 9,11 | 134 | 8,99 |
| 27 | 12,51 | 63 | 9,67 | 99 | 9,10 | 135 | 8,99 |
| 28 | 12,32 | 64 | 9,64 | 100 | 9,10 | 136 | 8,99 |
| 29 | 12,15 | 65 | 9,61 | 101 | 9,09 | 137 | 8,99 |
| 30 | 11,98 | 66 | 9,59 | 102 | 9,08 | 138 | 8,99 |
| 31 | 11,83 | 67 | 9,56 | 103 | 9,08 | 139 | 8,99 |
| 32 | 11,69 | 68 | 9,54 | 104 | 9,07 | 140 | 8,99 |
| 33 | 11,56 | 69 | 9,51 | 105 | 9,07 | 141 | 8,99 |
| 34 | 11,44 | 70 | 9,49 | 106 | 9,06 | 142 | 8,99 |
| 35 | 11,32 | 71 | 9,47 | 107 | 9,06 | 143 | 9,00 |
| 36 | 11,21 | 72 | 9,45 | 108 | 9,05 | 144 | 9,00 |
| 37 | 11,11 | 73 | 9,43 | 109 | 9,05 | 145 | 9,00 |
| 38 | 11,01 | 74 | 9,41 | 110 | 9,04 | 146 | 9,00 |
| 39 | 10,92 | 75 | 9,39 | 111 | 9,04 | 147 | 9,00 |
| 40 | 10,83 | 76 | 9,37 | 112 | 9,03 | 148 | 9,00 |
| 41 | 10,75 | 77 | 9,35 | 113 | 9,03 | 149 | 9,00 |
| 42 | 10,67 | 78 | 9,34 | 114 | 9,03 | 150 | 9,00 |
| 43 | 10,60 | 79 | 9,32 | 115 | 9,02 | 151 | 9,00 |
| 44 | 10,53 | 80 | 9,31 | 116 | 9,02 | 152 | 9,01 |
| 45 | 10,46 | 81 | 9,29 | 117 | 9,02 | 153 | 9,01 |
| 46 | 10,40 | 82 | 9,28 | 118 | 9,02 | 154 | 9,01 |
| 47 | 10,34 | 83 | 9,26 | 119 | 9,01 | 155 | 9,01 |
| 48 | 10,28 | 84 | 9,25 | 120 | 9,01 | 156 | 9,01 |
| 49 | 10,23 | 85 | 9,24 | 121 | 9,01 | 157 | 9,02 |
| 50 | 10,17 | 86 | 9,23 | 122 | 9,01 | 158 | 9,02 |
| 51 | 10,12 | 87 | 9,21 | 123 | 9,00 | 159 | 9,02 |
| 52 | 10,08 | 88 | 9,20 | 124 | 9,00 | 160 | 9,02 |
| 53 | 10,03 | 89 | 9,19 | 125 | 9,00 | | |
| 54 | 9,99 | 90 | 9,18 | 126 | 9,00 | | |
| 55 | 9,95 | 91 | 9,17 | 127 | 9,00 | | |

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 1945 | - 11 | 1995 - 2001 | - 9 | 2016 - 2021 | + 5 |
| 1946 - 1977 | - 14 | 2002 - 2009 | - 6 | | |
| 1978 - 1994 | - 12 | 2010 - 2015 | ± 0 | | |

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. Auch bei Kernsanierungen, d.h. Dachstuhl, Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster, Türen wurden in neuwertigen Zustand versetzt sowie Rohrleitungssystem (Zu- und Abwasserleitungen), Heizungseinrichtung, sanitäre Anlagen, elektrische Leitungen und Dacheindeckung komplett erneuert, kann das Jahr der abgeschlossenen Kernsanierung angesetzt werden. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, werden in Tabelle 6 berücksichtigt.

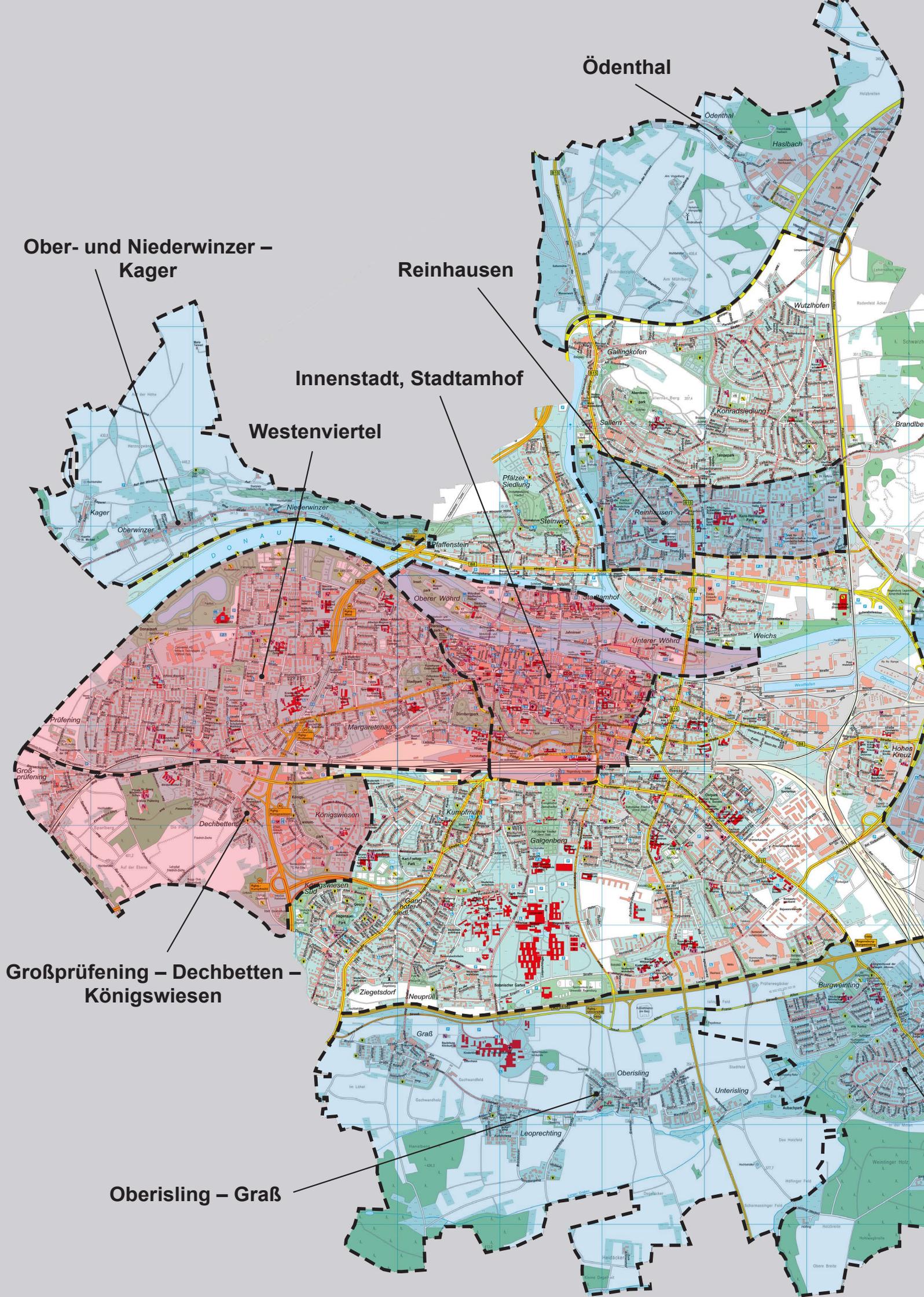
Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage

| Wohnlage | Zu-/Abschlag in Prozent |
|--|-------------------------|
| Wohnung liegt in folgendem Stadtbezirk/Teilgebiet: | |
| Innenstadt, Stadtamhof* | + 11 |
| Westenviertel, Großprüfening – Dechbetten – Königswiesen | + 4 |
| Reinhausen | - 5 |
| Keilberg, Schwabelweis, Irl, Oberisling – Graß, Ober- und Niederwinzer – Kager, Burgweinting – Harting, Ödenthal | - 7 |

* ohne das Gebiet nördlich des Europakanals

Tabelle 3 enthält die Wohnlagen, die einen Zu- oder Abschlag auf die Basismiete erhalten. Die nicht erwähnten Stadtgebiete erhalten keinen Zu- oder Abschlag (vgl. Karte Stadtbezirke und Teilgebiete auf den Seiten 8 und 9).

Für sonstige kleinräumige Wohnlagekriterien wie Begrünungsgrad, Bebauungsart, Infrastruktureinrichtungen oder sonstige Belastungen oder Lagevorteile konnte kein zusätzlicher signifikanter Einfluss auf die Nettomiete festgestellt werden.



Ödenthal

Ober- und Niederwinzer –
Kager

Reinhausen

Innenstadt, Stadthof

Westenviertel

Großprüfening – Dechbetten –
Königswiesen

Oberisling – Graß

Stadtbezirke und Teilgebiete



Zuschläge



Abschläge

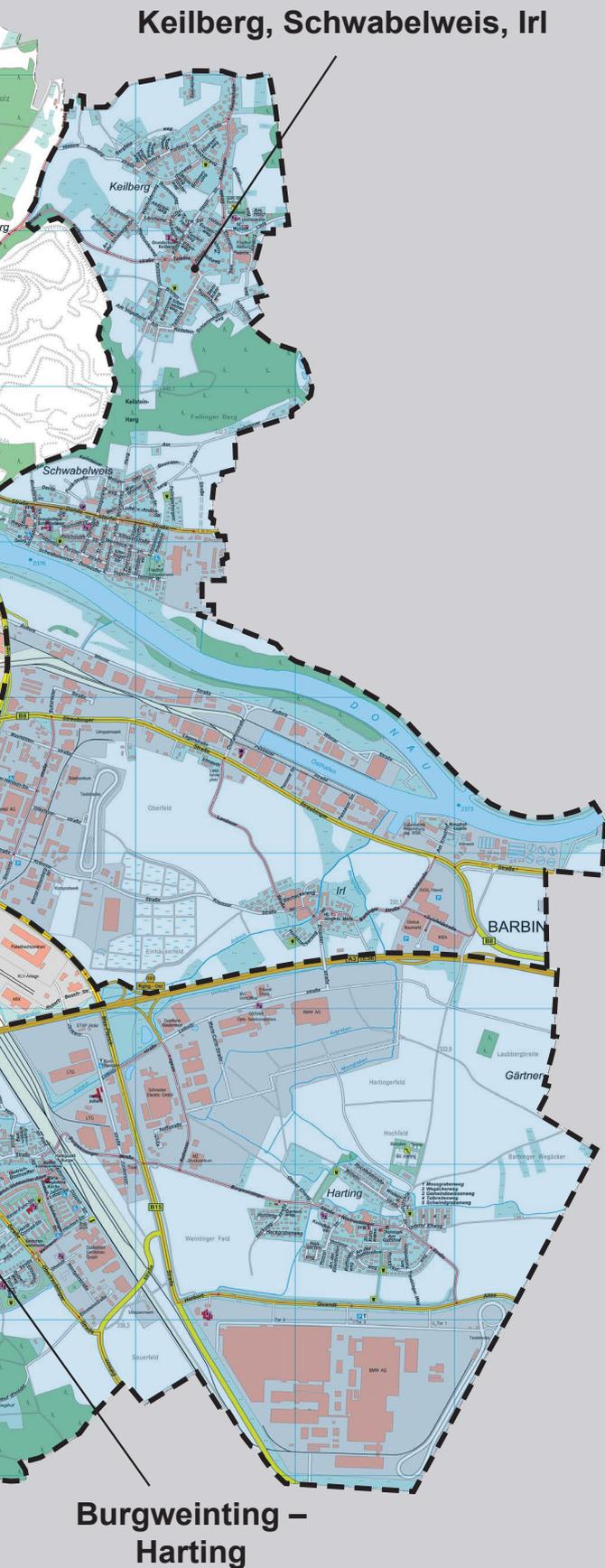


Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung

| Sanitärausstattungs-kategorie (Punktsomme) | Zu- /Abschlag in Prozent |
|--|--------------------------|
| Einfach (-1 oder weniger) | - 5 |
| Durchschnittlich (0) | 0 |
| Gehoben (1) | + 5 |
| Sehr gehoben (2 oder mehr) | + 10 |

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Sanitärausstattung. Für die Einordnung in die Sanitärausstattungs-kategorien (einfach, durchschnittlich, gehoben, sehr gehoben) müssen zunächst jeweils Zu- und Abschlagsmerkmale ermittelt und gegeneinander aufgerechnet werden. Zuschlagsmerkmale sind mit einem Pluspunkt, Abschlagsmerkmale mit einem Minuspunkt zu bewerten. Aus der Addition der Plus- und Minuspunkte ergibt sich die jeweilige Ausstattungskategorie anhand von **Tabelle 4** (siehe Punktsomme in Klammern hinter den Ausstattungskategorien). Im Folgenden werden die anrechenbaren Merkmale genannt. Bei mehreren Badezimmern ist die Ausstattung des am besten ausgestatteten Badezimmers heranzuziehen.

Zuschlagsmerkmale (jeweils ein Punkt):

- Mindestens zwei Badezimmer vorhanden
- Zweites WC (Gäste-WC) vorhanden
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche/ebenerdige Dusche (*ohne Schwelle*)

Abschlagsmerkmale (jeweils ein Minuspunkt):

- Keine Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag
- Keine Heizmöglichkeit
- Kein Fenster und keine Lüftungsanlage (*mindestens Abluft*)

Berechnungsbeispiel:

Eine Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Fußbodenheizung und bodengleicher Dusche. Es sind ferner Bodenfliesen und ein Fenster vorhanden. Damit liegen zwei Zuschlagsmerkmale und kein Abschlagsmerkmal vor. In der Summe wird das Bad daher mit 2 Punkten bewertet.

Nun erfolgt die Einordnung in die **Tabelle 4**. Dort entsprechen 2 Punkte der Sanitärausstattungs-kategorie „sehr gehoben“. Damit erhält die Wohnung einen Zuschlag von 10 %.

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

| Sonstige Wohnungsausstattung | Zu-/Abschlag in Prozent |
|---|-------------------------|
| Einbauküche | + 9 |
| Eigengenutzter Garten im Mehrfamilienhaus | + 6 |
| Aufzug bei maximal 4 Geschossen | + 4 |
| Tiefgaragenstellplatz | + 3 |
| Einzelöfen | - 4 |
| Einfacher/Kein Bodenbelag | - 8 |

Tabelle 5 enthält prozentuale Zu-/Abschläge in Prozent der Basismiete für besondere Ausstattungsmerkmale. Eine **Einbauküche** ist vorhanden, wenn eine komplette Einbauküche in gutem Allgemeinzustand, mit Spülbecken mit Unterschrank und Einbauschränken und mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine) vom Vermieter ohne Erhebung eines Mietzuschlags gestellt wird.

Einen Zuschlag für einen **eigegenutzten Garten** erhalten Mieter in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen. Dabei ist ein Garten im Sinne des Mietspiegels eine Fläche, die den Mietern einen besonderen Erholungswert bieten kann. Eine reine Zierfläche von geringer Größe bzw. Verkehrs- und Abstandsflächen um Wohnblöcke herum, mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen, stellen keinen in diesem Sinne nutzbaren Garten dar.

Einen Zuschlag gibt es für das Vorhandensein eines **Aufzuges** in einem Gebäude mit maximal vier Geschossen. Dabei zählen das Erdgeschoss oder Hochparterre als ein Geschoss. Mindestens ein zur Wohnung zugehöriger **Stellplatz in einer Tiefgarage** führt ebenso zu einem Zuschlag entsprechend Tabelle 5.

Wird die Wohnung überwiegend mit **Einzelöfen** (Holz, Kohle, Strom, Gas oder Öl) beheizt, die vom Vermieter gestellt sind, gibt es einen Abschlag von der Basismiete.

Einen Abschlag gibt es auch, wenn in der Wohnung ein einfacher oder kein vom Vermieter gestellter **Fußbodenbelag** überwiegt. Als einfacher Fußbodenbelag gilt Linoleum, PVC oder Teppichboden, der seit dem 1.1.2010 nicht erneuert wurde.

Tabelle 6: Zuschläge in Prozent der Basismiete nach konkreten Modernisierungsmaßnahmen seit dem 1.1.2010

| Modernisierungsmaßnahmen | Zu-/Abschlag in % |
|--------------------------|-------------------|
| 1 oder 2 Maßnahmen | + 3 |
| 3 oder 4 Maßnahmen | + 5 |
| 5 oder 6 Maßnahmen | + 8 |

Zu den konkreten Modernisierungsmaßnahmen gehören folgende seit dem 01.01.2010 vom Vermieter durchgeführten Maßnahmen, welche zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten:

Modernisierung von

- Sanitäreinrichtungen,
- Elektroinstallation,
- Innen-/Wohnungstüren,
- Rohrleitungssystem (Wasser- und Abwasser),
- Mauern, Putz und Decken,
- Bodenbelag.

Je nachdem, wie viele der genannten Maßnahmen durchgeführt worden sind, kann ein Zuschlag entsprechend Tabelle 6 auf die Basismiete angerechnet werden.

5. Rechenbeispiel

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

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Lage im Westenviertel, mit Zentralheizung und Einbauküche. Das Badezimmer zeichnet sich durch eine ebenerdige Dusche aus, sodass sich mit einem Punkt eine gehobene Sanitärausstattung ergibt. Im Jahr 2015 wurde das Bad modernisiert, außerdem wurde der Bodenbelag in der gesamten Wohnung ausgetauscht und die Elektroinstallation erneuert.

| | | | |
|------------|-----------|---|------------------------|
| 1. Schritt | Tabelle 1 | Basismiete für 75 m ² Wohnfläche | 9,39 €/ m ² |
| 2. Schritt | Tabelle 2 | Baujahr 1955 | -14 % |
| 3. Schritt | Tabelle 3 | Westenviertel | +4 % |
| 4. Schritt | Tabelle 4 | Gehobene Sanitärausstattung | +5 % |
| 5. Schritt | Tabelle 5 | Einbauküche | +9 % |
| 6. Schritt | Tabelle 6 | 3 Maßnahmen | +5 % |

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **+9 %**; es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **9,39 Euro/m²** plus 9 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **10,24 Euro/m²** bzw. insgesamt **768 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. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 6 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 17 Prozent.

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 unten) können daher nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden. Ebenso ist ein genereller Zu- oder Abschlag von bis zu 17 % 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 mietspreisbeeinflussenden Merkmale **erheblich** abgewichen wird.

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

- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus
- Anzahl der Wohnungen/Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnungstyp (Dachgeschoss-, Maisonette, Penthouse-Wohnung)
- Lage der Wohnung im Gebäude (Erdgeschoss/Hochparterre, Obergeschoss, mehrere Geschosse)
- Anzahl der Wohnräume in der Wohnung
- Balkon, (Dach-)Terrasse oder gemeinschaftlich genutzter Garten sowie eigengenutzter Garten im Einfamilienhaus
- Zur Wohnung zugehöriger Stellplatz (Carpport, Garage, Stellplatz im Freien) außer Platz in der Tiefgarage (vgl. Tabelle 5)

- Ausstattungsmerkmale der Wohnung: offener Kamin/Kachelofen/Kaminofen, Rollläden/Fensterläden, besonderer Einbruchschutz, Gegensprechanlage, Abstellraum, Einbauschränke außerhalb der Küche
- Barrierefreiheit der Wohnung: stufenloser Zugang zur Wohnung, alle Türen mindestens 80 cm breit
- Einschränkungen: Installationsleitungen über Putz, gefangener Raum, mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung
- Fenstertypen (Thermo-/Isolierverglasung, Kastenfenster, Einfachverglasung)
- Einzelne Wohnlagemerkmale, insbesondere: Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, zur Bushaltestelle, zur Kindertagesstätte, Höhe des Verkehrsaufkommens, Art der Bebauung in der Umgebung
- Energetische Sanierung des Gebäudes (Außenwanddämmung, Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke, Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, Erneuerung der Heizungsinstallation)

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

- keine vom Vermieter gestellte Heizung
- Lage der Wohnung im Keller/Souterrain/Untergeschoss
- Heizung betrieben mittels regenerativer Energien (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie)
- WC befindet sich außerhalb der Wohnung

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 14. Dezember 2021 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. Dezember 2025.

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. Dezember 2025. 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 BGB 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 BGB 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 Miethöhen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen. Der Prozentsatz für Regensburg beträgt bis zum 31. Dezember 2025 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 BGB 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 BGB 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. Februar 2022**. 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

Minoritenweg 8+10
93047 Regensburg

 Online-Mietenrechner: www.regensburg.de