mietspiegel 18

Geleitwort des Oberbürgermeisters

Der Mietspiegel wird seit 1981 von der Stadt Straubing als freiwillige Leistung für ihre Bürger erstellt. Sein Ziel ist es, in verständlicher und übersichtlicher Form die ortsüblichen Vergleichsmieten darzustellen. Bei der Festlegung der Mieten ist der qualifizierte Mietspiegel eine zuverlässige Orientierungshilfe und genießt daher eine breite Akzeptanz, sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern.

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels wurde bei repräsentativ ausgewählten Bürgerinnen und Bürger eine Befragungsaktion durchgeführt, die Ergebnisse wurden anschließend wissenschaftlich durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen ausgewertet. Allen Mietern, die sich an dieser Umfrage beteiligt haben, möchte ich sehr herzlich danken. Der Mietspiegel 2018 ist damit auch ein Beispiel für den Bürgersinn in unserer Stadt.

Mein besonderer Dank gilt darüber hinaus den Mitgliedern des Arbeitskreises, die das Verfahren begleitet haben und ohne deren Mitwirken der Mietspiegel nicht diese große Aussagekraft hätte:

- dem Haus & Grund Straubing e.V.,
- dem Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.,
- dem Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverband,
- dem Amtsgericht Straubing,
- den politischen Parteien,
- dem Gutachterausschuss der Stadt Straubing,
- dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen sowie
- dem Bauordnungsamt der Stadt, das sich für die Erhebung verantwortlich zeichnete.

Ich hoffe, dass auch die neueste Fassung des Mietspiegels wieder auf große Resonanz stoßen wird. Der Mietspiegel hat sich als wertvolles Instrument auf dem Wohnungsmarkt etabliert und soll auch weiterhin dazu beitragen, ein gutes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern herzustellen und zu erhalten.

Ihr

Markus Pannermayr, Oberbürgermeister

A. Allgemeine Erläuterungen

Der vorliegende Mietspiegel soll eine Orientierungshilfe für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete für **nicht preisgebundenen Wohnraum** sein. Vornehmlicher Zweck ist es, Mietern und Vermietern Anhaltspunkte und Daten zu einer eigenständigen Vereinbarung der Miete an die Hand zu geben.
Der Mietspiegel ist kein Grund zur Erhöhung oder Minderung der Miete, wohl aber eine Grundlage bei der Festlegung der angemessenen Miete. Der Mietspiegel der Stadt Straubing ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 c und d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Hierfür wurden nur Mietverhältnisse berücksichtigt und ausgewertet, die in den letzten 4 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).
Die Basis bildet eine Repräsentativerhebung zufällig ausgewählter Mietwohnungen, deren Daten in Fragebögen mittels schriftlicher Erhebung gesammelt wurden. 810 Datensätze zum Stand November 2017 konnten ausgewertet werden.

Der Mietspiegel ist **nicht** anwendbar auf:
- preisgebundene Sozialwohnungen,
- sonstige mit öffentlichen Mitteln geförderte und preisgebundene Wohnungen,
- möblierte Wohnungen.

Er ist ferner nicht unmittelbar anzuwenden auf Dienst-, Werks-, Ferien- oder Geschäftswohnungen.
Appartements wurden nicht gesondert ausgewiesen, weil die eingegangenen Fragebögen hierzu keine statistisch gesicherte Auswertung zuließen.

B. Gliederung der Tabelle I

1. Mietbegriffe

1.1 Nettokaltmiete

Bei den in Tabelle I ausgewiesenen Werten handelt es sich um die so genannte Nettokaltmiete pro m^2 Wohnfläche. Das heißt, alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind aus der Miete herausgerechnet, ebenso die Kosten für Heizung und Warmwasser. **Nur die Nettokaltmiete kann Grundlage für eine Mieterhöhung sein.**

1.2 Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ergibt sich aus der Nettokaltmiete plus Betriebskosten ohne Heizungs- und Warmwasserkosten.
Betriebskosten sind z. B. Entgelte für Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen, Grundsteuer, Müllabfuhr, Kaminkehrer u. a.
Die aktuelle Ermittlung der tatsächlichen Betriebskosten ergab die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten von **2,09** Euro (ohne Strom, Heizung und Warmwasser). Dieser Wert dient nur als Anhalt, da er von vielen Faktoren abhängig ist. So z. B., ob in einem Wohngebäude Lift oder Tiefgarage vorhanden sind oder ob die Hausreinigungs- oder Hausmeistertätigkeiten Kosten verursachen. Ebenso können z. B. die Kosten für Straßenreinigung oder Müllabfuhr individuell verschieden sein. Bei den aktuellen Heizungs- bzw. Warmwasserkosten ist wegen der oft schwankenden Energiepreise jedoch keine fundierte Aussage für die Zukunft möglich.

Tabelle I. Nettokaltmiete pro m² nach Baujahr und Wohnfläche

Baualtersklasse	Wohnungsgröße (m²)	Nettokaltmiete (€/m²)
bis 1918	bis 40	7,17
	41 - 50	6,08
	51 - 60	5,67
	61 - 70	5,50
	71 - 90	5,43
	91 - 120	5,46
	über 120	5,42
1919 - 1960	bis 40	6,49
	41 - 50	5,51
	51 - 60	5,14
	61 - 70	4,98
	71 - 90	4,92
	91 - 120	4,95
	über 120	4,90
1961 - 1974	bis 40	6,66
	41 - 50	5,64
	51 - 60	5,26
	61 - 70	5,10
	71 - 90	5,04
	91 - 120	5,07
	über 120	5,03
1975 - 1984	bis 40	6,94
	41 - 50	5,88
	51 - 60	5,49
	61 - 70	5,32
	71 - 90	5,25
	91 - 120	5,28
	über 120	5,24
1985 - 1995	bis 40	7,43
	41 - 50	6,30
	51 - 60	5,87
	61 - 70	5,69
	71 - 90	5,62
	91 - 120	5,66
	über 120	5,61
1996 - 2004	bis 40	7,82
	41 - 50	6,63
	51 - 60	6,19
	61 - 70	6,00
	71 - 90	5,92
	91 - 120	5,96
	über 120	5,91
2005 - 2012	bis 40	8,43
	41 - 50	7,15
	51 - 60	6,67
	61 - 70	6,47
	71 - 90	6,38
	91 - 120	6,42
	über 120	6,37
2013 - 2017	bis 40	8,89
	41 - 50	7,54
	51 - 60	7,03
	61 - 70	6,82
	71 - 90	6,73
	91 - 120	6,77
	über 120	6,72

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Straubing **5,99 Euro/m²**.

Tabelle II. Durchschnittliche Nebenkosten in Euro/m² und Monat
(Stand 2016 - November 2017 erhoben)

Betriebskostenarten	€/m²/Monat
Gartenpflege	0,17
Wasser/Abwasser	0,40
Straßenreinigung	0,05
Abfallbeseitigung	0,18
Grundsteuer	0,21
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,13
Kaminkehrer	0,05
Hausreinigung (soweit nicht bei Hauswart)	0,16
Allgemeine Beleuchtung (Hausstrom)	0,08
Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss	0,12
Sonstiges	0,15
Hauswart (Hausmeister)	0,22
Aufzug	0,17
Summe der durchschnittlichen Betriebskosten	**2,09**

Heizung / Warmwasser	**1,21**

Sowohl die Summe der durchschnittlichen Betriebskosten, als auch die in der Tabelle II aufgeführten Einzelwerte sind unverbindliche Zahlen, die je nach Einzelfall gesondert zu berechnen bzw. nachzuweisen sind.

2. Aufbau der Tabelle I

2.1 Baualter

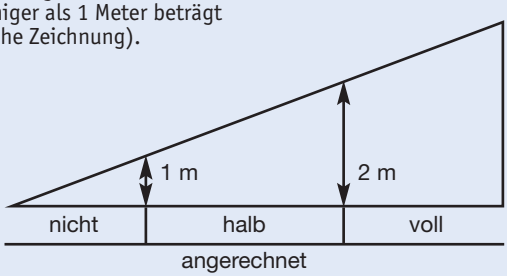
Im Mietspiegel werden acht Baualtersklassen ausgewiesen.
Maßgebend für die Einordnung ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes. Die Klassen sind in der linken Spalte angeordnet.

2.2 Wohnungsgröße

Im Mietspiegel werden sieben Klassen von Wohnungsgrößen ausgewiesen. Das Auswertungsergebnis zeigt, dass in der Regel eine Abhängigkeit zwischen der Größe einer Wohnung und der Miete pro m² besteht. Ferner sind die Mietpreisunterschiede pro m² bei kleineren Wohnungen höher, weshalb in diesem Bereich eine stärkere Differenzierung bei den Wohnungsklassen erfolgt.
Auf der Grundlage einer Häufigkeitsverteilung der Wohnungsgrößen erfolgt im Mietspiegel eine Unterscheidung in sieben Größenklassen. Sie finden diese Einteilung in der Tabelle I in der mittleren Spalte. Zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße ist von den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der jeweils gültigen Fassung auszugehen.

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören:
– alle Wohnräume
– Küche
– Bad
– Toilette
– Flure innerhalb der Wohnung
– Abstellräume innerhalb der Wohnung
– Balkon/Terrasse (in der Regel 1/4, max. 1/2 anrechenbar)

Flächen unter Dachschrägen werden:
– zur Hälfte angerechnet, soweit die Raumhöhe zwischen 1 Meter und 2 Meter beträgt,
– nicht angerechnet, soweit die Raumhöhe weniger als 1 Meter beträgt (siehe Zeichnung).



Alle entweder zur gemeinsamen oder privaten Nutzung vorgesehenen sonstigen Räume außerhalb der Wohnung, z. B. Fahrradraum, Trockenraum, werden auf die Wohnfläche nicht angerechnet.

2.3 Modernisierung

Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.
Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wirken sich in diesem Mietspiegel nicht signifikant in Tabelle I aus, sondern kommen über Tabelle III in Form von Abschlägen oder Zuschlägen zum Tragen.

2.4 Ausstattung

In **Tabelle I** werden die Nettokaltmieten je nach Baualtersklasse und Wohnungsgröße unabhängig vom Ausstattungsgrad ausgewiesen. Ausstattungsunterschiede kommen erst über Tabelle III zum Tragen.
Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine individuelle Wohnung ist über die Liste der Zu- und Abschläge (Tabelle III) vorzunehmen. Zusatz- bzw. Minderausstattungen sind anhand einer Zu- und Abschlagsliste durch prozentuale Abweichungen von den Werten der Tabelle I in Ansatz zu bringen.

C. Zu- und Abschlagsystem

1. Baualterbezogener Teil

Für Zusatz- bzw. Minderausstattungen können Zu- und Abschläge von den Werten der Tabelle I vorgenommen werden. Diese sind, wie aus nachfolgender Tabelle III ersichtlich ist, auch in Abhängigkeit von der Baualtersklasse vorzunehmen.

Tabelle III. Liste der Zu- und Abschlagsmöglichkeiten

	Baualtersklasse		
A. Abschläge (%)	bis 1995	1996 bis 2004	ab 2005
1. Durchgangszimmer (auch Küche)	-3	-3	-3
2. Überwiegend Einzelöfen bzw. keine Zentralheizung	-9	-9	-
3. Durchlauferhitzer bzw. keine zentrale Warmwasserversorgung	-9	-9	-
B. Zuschläge (%)			
1. Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus	+6	+6	+6
2. Hochwertiger Fußboden	+4	+4	+4
3. Personenaufzug für Wohngebäude bis zu 4 ausgebauten Vollgeschossen	+5	+5	+5
4. Videotüranlage	+8	+8	+8
5. Einbauküche	+8	+8	+8
6. Wohnung mit Gartenanteil im Mehrfamilienhaus	+4	+4	+4
7. Gehobene Sanitärausstattung	+8	+8	+8
8. Bad und WC getrennt innerhalb der Wohnung	+4	+4	+4
9. Wärmeschutzverglasung	+3	-	-
10. Wärmedämmung	+3	-	-

2. Erläuterung einzelner Positionen aus Tabelle III

- **B.2 Hochwertige Fußböden:** Hierzu gehören Bodenbelagsarten wie Parkett, Marmor oder Stein, wenn diese im überwiegenden Teil der Wohnfläche vorhanden sind.
- **B.5 Definition Einbauküche:** Es müssen mindestens zwei Einbauelektrogeräte, ein Spülbecken und Einbauschränke vorhanden sein.
- **B.7 Gehobene Sanitärausstattung:** Dieser Zuschlag ist anzusetzen, wenn im Bad eine Badewanne, eine Dusche und zwei Waschbecken vorhanden sind.
- **B.10 Wärmedämmung:** Dieser Zuschlag ist anzusetzen, wenn bei einem Gebäude sämtliche Außenwände und die Dachdecke eine Wärmedämmung erhalten haben.

3. Merkmale ohne Einfluss auf den Mietpreis

Im Zuge der Datenerhebung zum Straubinger Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche **keinen** statistisch-signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Folgende Merkmale wurden auf Grund von zu geringen Häufigkeiten von der Analyse ausgeschlossen und deshalb nicht weiterverwendet: Modernisierung (Verbesserung Wohnungszuschnitt, Wärmedämmung der Kellerdecke, Isolierverglasung, Erneuerung Heizung, Erneuerung Innen-/Wohnungstüren), Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, Heizarten

(Öl/Gas, Fernwärme), Wohnungsausstattung (Fußbodenheizung, einfache Fußböden, Einbauschränke, Außenrollläden an allen Fenstern, Kabelanschluss bzw. Satellitenanlage, Türsprechanlage, Keller- oder Speicherabteil, sonstiger Nebenraum, barrierefreie Ausstattung), Balkon, Terrasse, WC im Bad, zweites Badezimmer, Garten, Lage. Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen (siehe Abschnitt E).

D. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete errechnet sich aus den beiden Tabellen I und III. Die Basis des Mietspiegels bildet Tabelle I. Hier sind durchschnittliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der Baualtersklasse enthalten. Sie spiegeln das allgemeine Mietniveau in Straubing nach Wohnungsgröße und Baujahr wider.
Mit Hilfe der Tabelle III erfolgt eine Konkretisierung des allgemeinen Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge in Bezug auf die Werte der Tabelle I, je nach Haus- und Wohnungstyp und Wohnungsausstattung. Die Ausstattung muss dabei vom Vermieter gestellt sein.

Tabelle IV. Berechnungsbeispiel

Wohnungsgröße (m²)	Baualters-klasse	Nettokaltmiete (€/m²)
61 - 70	1961 - 1974	5,10
Abschlagsbezeichnung bzw. Nummer		**Abschlags-wert (%)**
2. Überwiegend Einzelöfen bzw. keine Zentralheizung		- 9
Summer der Abschläge (%):		- 9
Zuschlagsbezeichnung bzw. Nummer		**Zuschlags-wert (%)**
2. Hochwertiger Fußboden		+ 4
5. Einbauküche		+ 8
10. Dämmung		+ 3
Summe der Zuschläge (%):		+ 15
Summe Zu-/Abschläge (%):		- 9 + 15 = + 6
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (€/m²):		5,10 x 1,06 = **5,41**

E. Spannbreite und Sonderfälle

Dieser Mietspiegel kann durch die in den Tabellen I und III angeführten Merkmale wesentliche Mietpreisunterschiede von Wohnungen erklären. Trotzdem verbleibt auf dem freien Wohnungsmarkt eine Spannbreite der Nettokaltmieten für gleichartige Wohnungstypen, die statistisch nicht erklärt werden kann. Diese Spannbreite ist zum einen bedingt durch subjektiv und individuell bewertete Wohnwertmerkmale (z. B. Mietdauer, soziale Verantwortung), zum anderen durch im Mietspiegel nicht enthaltene Merkmale, denn es können bei der Mietspiegelerstellung niemals alle Wohnwertmerkmale berücksichtigt und in einem Mietspiegel abgebildet werden.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten üblicherweise Nettokaltmieten, die innerhalb einer 2/3-Spannbreite liegen (d. h. rund 67 % aller mittleren Nettokaltmieten einer bestimmten Wohnungsklasse). Diese Spannbreite beträgt die nach den Angaben der Tabellen I und III errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 21 %.

Abweichungen von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen (Urteil des Bundesgerichtshofes BGH - VIII ZR 227/10). Alle Merkmale aus der Datenerhebung, die signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, sind in der Tabelle III jeweils als durchschnittlicher Zu- bzw. Abschlag enthalten. Diese Auflistung der im Mietspiegel genannten Zu- und Abschläge erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Beispielsweise kann für nachweisbar schlechten Bauzustand oder Bad/WC außerhalb der Wohnung oder keine abgeschlossene Wohnung oder Souterrainwohnung oder einfachverglaste Fenster/Doppelfenster zusätzlich ein Abschlag im Rahmen der oben erwähnten 2/3-Spannbreite vorgenommen werden. Gleiches gilt für Zuschläge für besonders luxuriöse Ausstattung oder für besondere Lagekriterien im Wohngebäude wie Penthouse oder Dachterrasse.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

F. Auskunftsstellen

- Bauordnungsamt der Stadt Straubing,
  Theresienplatz 2, Straubing, Tel.: 09421 944-60438
- Haus & Grund Straubing e.V.,
  Stadtgraben 52, Straubing, Tel.: 09421 9624-55
- Mieterschutzverein Straubing-Bogen e.V.,
  Wittelsbacherstraße 13, Straubing, Tel.: 09421 22210
- Bayerischer Wohnungs- und Grundeigentümerverband,
  Mahkornstraße 1, Straubing, Tel.: 09421 8450-30

G. Fortschreibung

Nach Ablauf von zwei Jahren wird dieser Mietspiegel in Abstimmung mit den beteiligten Parteien fortgeschrieben und dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Stand: April 2018 Herausgegeben von der Stadt Straubing