
Stadt Landshut
Mietspiegel 2004

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Geleitwort des Oberbürgermeisters

Erstmals wurde 1999 durch eine umfangreiche Befragungsaktion von 3.500 Haushalten ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, d.h., dass das Mietpreisgefüge auf einer breiten Basis ermittelt wurde. Eine Aktualisierung dieser Zahlen erfolgt üblicherweise nach 2 Jahren über den Preisindex. In 4jährigen Abständen muss eine neue Befragungsaktion durchgeführt werden. Die erhobenen Daten werden neu ausgewertet, um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels zu entsprechen. Die Stadt Landshut legt deshalb im Jahr 2004 wieder einen neuen Mietspiegel vor. Er sorgt für eine Fülle von Informationen und vor allem für Transparenz. Davon profitieren bei Mietangelegenheiten aller Art insbesondere die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt.

Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg, das im Auftrag der Stadt Landshut 2003 die Daten gesammelt und den Mietspiegel neu erstellt hat, war besonders auf die Mithilfe der 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 alle Kräfte mit ein, die bei der Erstellung mitgeholfen haben. Neben dem EMA-Institut darf ich hierbei ausdrücklich den Haus- und Grundbesitzerverein Landshut und den Mieterverein Landshut und Umgebung nennen, die beide dieses Projekt auch finanziell unterstützt haben. Auch die Sachverständigen für Gebäude- und Grundstücksbewertung, das Amtsgericht und die Verwaltung, die für die Erstellung zuständig war, haben das Projekt engagiert begleitet.

Auf die vorliegenden Zahlen läßt sich auch in der Zukunft aufbauen. Die Stadt wird diesen Mietspiegel regelmäßig an die geänderten Verhältnisse anpassen und aktualisieren. Auf diese Weise wird der Mietspiegel für Mieter oder Vermieter in verschiedenen Situationen stets eine wichtige Orientierungshilfe sein, wenn im Einzelfall die Miete festgelegt wird.

Landshut, im Januar 2004

Josef Deimer
Oberbürgermeister

A. Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Landshut unter finanzieller Beteiligung

- ◆ der Stadtverwaltung Landshut
- ◆ des Mietervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Haus- und Grundbesitzervereins Landshut und Umgebung e.V.

erstellt. Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gebäude- und Grundstücksbewertung und das Amtsgericht Landshut haben beratend mitgewirkt. Mit der Datenerhebung und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen Regensburg beauftragt.

Rechtliche Grundlagen

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, welche aus den üblichen Entgelten gebildet wird, 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). Er gibt Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Stadt Landshut. Die nach anerkannten statistischen Verfahren ermittelten Vergleichsmieten dienen nicht der Mietpreisfestsetzung, sondern sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen und Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst vermeiden.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Mietrechtsreformgesetz. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der qualifizierte Mietspiegel neben Vergleichsobjekten und Sachverständigenutachten zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden, enthält aber gleichzeitig die Vermutung, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Begründet ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nicht mit diesem Mietspiegel, so hat er trotzdem die Vergleichsmiete aus dem Mietspiegel mitzuteilen, sofern dieser Angaben für eine Wohnung enthält (§ 558a Abs. 3 BGB).

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt insbesondere *nicht* für

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- ◆ großteils oder ganz gewerblich genutzte Wohnungen,
- ◆ eigengenutzte Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder sonstigen Heimes sind,
- ◆ Wohnungen, die nur vorübergehend – maximal 6 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen).
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind,
- ◆ Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- ◆ nicht abgeschlossene Wohnungen.

Datengrundlage

Der Mietspiegel basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 2.500 Wohnungen im Oktober/November 2003 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet Landshut durch eine persönliche Befragung bei Haushalten erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 1.010 mietspiegelrelevante Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des BGB.

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete (kalt) pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als der rein für die Überlassung der Wohnung zu leistende Mietpreis. Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung (vor 01.01.2004: Anlage 3 zu § 27 II. BV) sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes ist nicht berücksichtigt. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die evtl. enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen, falls solche in der Vertragsmiete enthalten sind.

B. Aufbau des Mietspiegels

Die Berechnung der Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 bis 6. Mit Hilfe der Tabellen kann je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**. Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit von den beiden einflussreichsten Merkmalen auf den Mietpreis - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Es wird nach Wohnflächenklassen und Baujahresklassen differenziert. Im Grenzbereich zwischen zwei Klassen kann die Basisnettomiete durch Mittelung der beiden Werte gewonnen werden.

Die **Tabellen 2 bis 6** enthalten Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Wohnwertmerkmale, durch welche sich eine Wohnung in besonderem Maße von durchschnittlichen Wohnungen unterscheidet. Tabelle 1 darf nur in Zusammenhang mit den Zu- und Abschlägen der Tabellen 2 bis 6 verwendet werden. Erläuterungen zu einzelnen Wohnwertmerkmalen finden sich im Anschluss an jede Tabelle. In den Tabellen genannte Ausstattungen müssen vom Vermieter gestellt sein! Falls vom Mieter selbst Ausstattungsmerkmale eingebaut wurden, gelten diese als nicht vorhanden.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Stadt Landshut (in Euro/m²)

Baujahr	bis	1919 -	1948 -	1961 -	1971 -	1981 -	1989 -	1996 -	ab
	1918	1947	1960	1970	1980	1988	1995	1999	2000
Wohnfläche	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
25 m ² bis < 35 m ²	6,16	5,73	5,47	6,37	7,15	7,85	8,43	8,77	8,57
35 m ² bis < 45 m ²	5,23	4,87	4,65	5,42	6,09	6,69	7,18	7,48	7,31
45 m ² bis < 55 m ²	4,78	4,44	4,24	4,95	5,57	6,12	6,58	6,85	6,69
55 m ² bis < 65 m ²	4,47	4,16	3,96	4,64	5,22	5,74	6,18	6,43	6,29
65 m ² bis < 75 m ²	4,43	4,12	3,92	4,60	5,18	5,71	6,14	6,40	6,25
75 m ² bis < 95 m ²	4,40	4,08	3,88	4,57	5,16	5,69	6,13	6,39	6,24
95 m ² bis < 115 m ²	4,42	4,09	3,89	4,59	5,20	5,74	6,19	6,46	6,30
115 m ² bis < 135 m ²	4,39	4,05	3,85	4,56	5,18	5,73	6,19	6,46	6,30
135 m ² bis < 155 m ²	4,31	3,97	3,77	4,49	5,11	5,66	6,13	6,40	6,24
155 m ² bis < 165 m ²	4,17	3,84	3,63	4,34	4,96	5,51	5,96	6,23	6,08

Die durchschnittliche Nettomiete in Landshut unabhängig von Wohnfläche und Baujahr beträgt 4,99 E uro/m².

Über die Nettomieten von Wohnungen unter 25 m² und über 165 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Auswertungsstichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Heizungsausstattung

Heizungsausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (nur Baujahre vor 1948)	+ 2 %	
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (ab Baujahr 1948)	0 %	
Gaseinzelöfen, Elektronachtspeicheröfen	- 1 %	
überwiegend Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 11 %	
keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 19 %	

Als Standard gilt eine nach 1947 gebaute Wohnung mit Zentralheizung. Liegen mehrere Heizungsarten (wie z.B. Zentralheizung und Kachelofen) vor, ist diejenige Heizungsart heranzuziehen, welche überwiegt.

Der Zuschlag für **Zentralheizung** bzw. **zentrale Etagenheizung** für Wohnungen mit Baujahr vor 1948 ist nur gerechtfertigt, wenn die Beheizung von einer zentralen Stelle für den gesamten Wohnbereich erfolgt.

Tabelle 3: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Sanitärausstattung

Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung	+ 4 %	
gehobene Sanitärausstattung	+ 3 %	
durchschnittliche Sanitärausstattung	0 %	
Toilette außerhalb des Wohnbereichs	- 16 %	

Die **Sanitärausstattung** gilt als **weit überdurchschnittlich**, wenn die Warmwasserversorgung zentral erfolgt und alle der folgenden oder gleichwertiger Charakteristika zutreffen:

- Bad raumhoch gekachelt,
- sowohl Badewanne als auch Dusche im Badezimmer vorhanden,
- Fußbodenheizung im Bad vorhanden.

Sie gilt als **gehoben**, wenn bei zentraler Warmwasserversorgung mindestens 2 der oben genannten oder gleichwertiger Merkmale vorliegen.

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Wohnungsausstattung und für Ausstattungsmängel

Allgemeine Wohnungsausstattung und Ausstattungsmängel	Zu-/Abschlag	Übertrag
weit überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	+ 6 %	
gehobene Wohnungsausstattung	+ 4 %	
durchschnittliche Wohnungsausstattung	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	- 4 %	
ein Ausstattungsmangel vorhanden	- 2 %	
mehr als ein Ausstattungsmangel vorhanden	- 4 %	

Als Charakteristika für eine **weit überdurchschnittliche** bzw. **gehobene Wohnungsausstattung** gelten insbesondere:

- überwiegend hochwertige, moderne Fenster mit Isolierverglasung,
- offener Kamin oder Kachelofen,
- Parkett-, Marmor-, Fliesen-, Kachel- oder Natursteinboden im überwiegenden Teil der Wohnung,
- überwiegend Rollläden oder Fensterläden an den Wohnungsfenstern vorhanden,
- eine Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt,
- Fußbodenheizung im Wohnbereich vorhanden,
- Wohnung mit Galerie.

Sind 3 dieser Merkmale vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **gehoben** einzustufen. Ab 4 Merkmalen gilt die Wohnungsausstattung als **weit überdurchschnittlich**.

Als Charakteristika für eine **einfache Wohnungsausstattung** gelten insbesondere:

- überwiegend PVC-Böden,
- überwiegend einfache Fensterverglasung,
- kein Kabelanschluss, Satellitenanschluss oder Gemeinschaftsantenne vorhanden,
- kein Balkon vorhanden.

Sind mindestens 2 dieser oder gleichwertiger Merkmale vorhanden, ist die Wohnungsausstattung als **einfach** einzustufen.

Eine **Wohnungsausstattung** ist **durchschnittlich**, wenn weder positive noch negative Qualitätsmerkmale überwiegen.

Als **Ausstattungsmängel** gelten insbesondere:

- keine Küchenräumlichkeit vorhanden,
- schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer),
- mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden.

Tabelle 5: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag	Übertrag
Beste Wohnlage	+ 5 %	
Gute Wohnlage	+ 3 %	
Durchschnittliche Wohnlage	0 %	
Einfache Wohnlage	- 3 %	
Entfernung vom Stadtzentrum (Rathaus)	- 1,5 % pro km	

Eine **Wohnlage** gilt als **bestens**, wenn mindestens 6 der nachfolgend aufgelisteten Zuschlagsmerkmale vorliegen, bzw. als **gut**, wenn mindestens 4 dieser Merkmale vorliegen:

- Der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung ist äußerst niedrig.
- Es gibt keine Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen u.ä.
- Öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb von 300 Metern zu Fuß erreichbar.
- Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für spezielleren Bedarf.
- Im Umkreis von 100 Metern befinden sich größere Wald-, Wiesen- oder Parkflächen mit Spaziergelmöglichkeiten.
- Die Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Es handelt sich um eine helle, gut belichtete Wohnung mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Süden und Westen.

Eine **Wohnlage** wird als **einfach** bezeichnet, wenn mindestens 4 der nachfolgend aufgelisteten Abschlagsmerkmale vorliegen:

- Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße bzw. der Lärmpegel in der Umgebung ist als besonders hoch einzustufen.
- Es handelt sich um eine dunkle Wohnung mit vorwiegender Ausrichtung der Haupträume nach Norden, so dass auch tagsüber häufig das Licht eingeschaltet werden muss.
- Es gibt im Umkreis von 50 Metern keine oder nur punktuelle Begrünung.
- Die Bebauung im Umkreis von 50 Metern ist sehr dicht bis geschlossen.
- Die Lage der Wohnung ist ungünstig hinsichtlich Zentralitätskriterien wie „Entfernung zur Schule, zum Kindergarten, zum Arzt, für Alltagsbesorgungen“.
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind mehr als 1.000 Meter entfernt.

Bei einer **durchschnittlichen Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Lagequalitätsmerkmale.

Mit zunehmender **Entfernung zum Stadtzentrum (Rathaus)** werden die Mietpreise signifikant niedriger. Pro Kilometer Entfernung ist ein Abschlag von 1,5 % anzusetzen.

Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für besondere Haustypen, Außenanlagen und Gebäudeausstattung

Besondere Haustypen, Außenanlagen und Gebäudeausstattung	Zu-/Abschlag	Übertrag
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte	+ 8 %	
Wohnung in einem Zweifamilienhaus	+ 8 %	
Die Wohnung befindet sich in einem Altbau, der entkernt und total saniert wurde	+ 7 %	
Garten ist vorhanden, der ausschließlich vom Mieter der Wohnung allein genutzt werden darf	+ 4 %	
Die direkte Umgebung des Hauses ist charakterisiert durch Hofflächen ohne großflächige Begrünung oder durch eine offen zugängliche Grünanlage	- 3 %	
Aufzug vorhanden	+ 1 %	

Ein **Altbau** ist vorwiegend charakterisiert durch ein Baujahr vor 1918 und hohe Räume.

Der Zuschlag für „**Garten ist vorhanden, der ausschließlich vom Mieter der Wohnung allein genutzt werden darf**“ gilt für jeden Gebäudetyp (sowohl Häuser mit nur einer Wohnung als auch Mehrfamilienhäuser) und ist unabhängig von der Größe der Gartenfläche.

Der Zuschlag für „**Aufzug vorhanden**“ gilt für jede Wohnung, unabhängig von der Geschosslage der Wohnung.

Anmerkungen

Die Angaben der Tabellen 1 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

Modernisierungsmaßnahmen werden nicht gesondert berücksichtigt, fließen aber indirekt in Form von Zuschlägen und/oder fehlenden Abschlägen bei der Wohnungs-, Heizungs- und Sanitärausstattung usw. in die Bewertung mit ein.

Bei der statistischen Auswertung haben sich insbesondere folgende Wohnwertmerkmale als *nicht unmittelbar mietspreisbeeinflussend* herausgestellt: Art des Mehrfamilienhauses; Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Küche); besondere Wohnungstypen wie Mansardenwohnung, Maisonette-Wohnung, Appartement-Wohnung; Garage oder Stellplatz vorhanden; Keller- oder Speicherräumlichkeiten vorhanden.

C. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 m² Wohnfläche, Baujahr 1976, 3 Wohnräume, raumhoch gekacheltes Bad mit Badewanne, Duschkabine und Fußbodenheizung, Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung vorhanden, ein Durchgangszimmer, Isolierverglasung, Parkettböden in fast allen Wohnräumen, gut ausgestattete Einbauküche vom Vermieter gestellt, im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegen, Aufzug vorhanden, Lage in 2 km Entfernung vom Zentrum in einer Wohnanlage mit Hofflächen ohne großflächige Begrünung.

Berechnungsschritte	Details	Ergebnis
1. Ermittlung der Basisnettomiete	Tab. 1: 80 m ² Wohnfläche Baujahr 1976	5,16 Euro/m ²
2. Erfassung zutreffender Zu- und Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6	Tab. 2: Zentralheizung (ab Baujahr 1948!)	0 %
	Tab. 3: weit überdurchschnittliche Sanitärausstattung	+ 4 %
	Tab. 4: gehobene Wohnungsausstattung, ein Ausstattungsmangel	+ 4 % - 2 %
	Tab. 5: 2 km Entfernung zum Zentrum	- 3 %
	Tab. 6: Hofflächen ohne großflächige Begrünung	- 3 %
	Aufzug vorhanden	+ 1 %
3. Summe der Zu-/Abschläge		+ 1 %
4. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete + Summe der Zu-/Abschläge: 5,16 Euro/m ² + (0,01 x 5,16 Euro/m ²) =	5,21 Euro/m ²
5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²) x Wohnfläche: 5,21 Euro/m ² x 80 m ² =	416,80 Euro

Die Basisnettomiete beträgt 5,16 Euro/m². Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von + 1 % zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 5,21 Euro/m² bzw. insgesamt 416,80 Euro.

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die eigene Nettomiete (kalt) pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist, sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasserkosten sowie weitere Betriebskosten (gemäß § 2 Betriebskostenverordnung bzw. vor dem 01.01.2004: Anlage 3 zu § 27 II. BV), die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind Zuschläge (z.B. für Garage oder Stellplatz), falls vorhanden.
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren.

Auskunfts- und Beratungsstellen

Stadt Landshut, Hauptamt

Altstadt 315
84028 Landshut
Tel.: 0871 / 881424

Haus- und Grundbesitzerverein e.V.

Geschäftsstelle: Alte Bergstr. 174c
84028 Landshut
Tel.: 0871 / 25430

Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.

Nikolastr. 17
84034 Landshut
Tel.: 0871 / 9665290

Impressum

Herausgeber:

Stadt Landshut
Altstadt 315
84028 Landshut

Erstellung:

Institut für empirische Marktanalysen Regensburg
Waltenhofen 2
93161 Sinzing bei Regensburg

Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.01.2004.