

**Stadt
Landshut**

MIETSPIEGEL 2010

FÜR NICHT
PREISGE-
BUNDENE
MIETWOH-
NUNGEN

Geleitwort des Oberbürgermeisters



Zum Jahr 2010 legt die Stadt Landshut einen fortgeschriebenen Mietspiegel vor. Ausgangsbasis hierfür ist der Mietspiegel 2008. Die aufschlussreichen Daten sind das Ergebnis einer umfangreichen Befragungsaktion in 2500 Haushalten einschließlich der Fortschreibung über den Preisindex. Das Mietpreisgefüge ist also auf einer breiten Basis ermittelt worden. Damit sorgt der neue Mietspiegel für eine Fülle von Informationen und vor allem auch für Transparenz. Davon profitieren bei Mietangelegenheiten aller Art vor allem die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt.

Das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg, das im Auftrag der Stadt Landshut im Jahr 2007 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 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Rampf'.

Hans Rampf
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. Lokale Wohnungsmarktexperten 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. Gemäß § 558a Abs. 2 BGB kann der qualifizierte Mietspiegel neben Vergleichsobjekten und Sachverständigengutachten 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 die betrachtete 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,
- ◆ selbst genutzte 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 2.500 Wohnungen im Juni/Juli 2007 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet Landshut durch eine persönliche Befragung bei Haushalten erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten ca. 850 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 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 mittlere 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. Die Wohnflächenberechnung orientiert sich an den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung.

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. Bei Tabelle 3 und 6 ist anhand einer Punktschätzung, die zuerst berechnet werden muss, der Gesamtzu-/abschlag für Wohnungsausstattung bzw. kleinräumige Wohnlage zu ermitteln.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für die Stadt Landshut

Baujahr	bis 1918	1919 - 1947	1948 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2002	ab 2003
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 < 30 m ²	7,76	7,00	6,91	7,68	8,35	8,96	9,46	9,94	10,28
30 m ² bis < 35 m ²	6,77	6,11	6,03	6,70	7,28	7,82	8,26	8,67	8,97
35 m ² bis < 40 m ²	6,10	5,49	5,43	6,03	6,56	7,04	7,44	7,81	8,07
40 m ² bis < 45 m ²	5,63	5,07	5,01	5,57	6,05	6,49	6,86	7,20	7,45
45 m ² bis < 50 m ²	5,38	4,85	4,79	5,32	5,78	6,20	6,56	6,89	7,13
50 m ² bis < 55 m ²	5,29	4,78	4,71	5,24	5,69	6,10	6,45	6,78	7,00
55 m ² bis < 65 m ²	5,23	4,72	4,66	5,18	5,63	6,04	6,38	6,70	6,93
65 m ² bis < 75 m ²	5,22	4,71	4,65	5,17	5,62	6,03	6,37	6,69	6,91
75 m ² bis < 95 m ²	5,27	4,76	4,69	5,21	5,67	6,08	6,42	6,75	6,97
95 m ² bis < 115 m ²	5,32	4,81	4,75	5,27	5,73	6,14	6,49	6,82	7,05
115 m ² bis < 135 m ²	5,30	4,78	4,72	5,25	5,70	6,11	6,46	6,79	7,01
135 m ² bis < 150 m ²	5,18	4,67	4,61	5,13	5,57	5,98	6,31	6,62	6,85

Die durchschnittliche Nettomiete in Landshut, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 5,55 Euro/m².

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 25 m² und über 150 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)	+ 4 %	
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (ab Baujahr 1948)	0 %	
Gaseinzelöfen, Elektronachtspeicheröfen	- 5 %	
Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung	- 10 %	
keine vom Vermieter gestellte Heizung	- 18 %	

Als Standard gilt eine nach 1947 gebaute Wohnung mit Zentralheizung. Liegen mehrere Heizungsarten (wie z.B. Zentralheizung und Kachelöfen) 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- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für die Wohnungsausstattung

Wohnungsausstattungskriterien	Punktwert	Übertrag
im Badezimmer ist der ganze Nassbereich gekachelt	+ 1	
kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung	- 1	
Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest	- 1	
kein Fenster im Badezimmer	- 1	
gesamte Warmwasserversorgung nur über Kleinboiler oder Untertischgeräte	- 2	
Parkett-, Kork-, Laminatboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 1	
Marmor-, Kachel- oder Natursteinboden im überwiegenden Teil der Wohnung	+ 2	
einfache PVC- oder Linoleumböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 2	
einfache Holzdielenböden im überwiegenden Teil der Wohnung	- 1	
überwiegend einfach verglaste Fenster, Doppel-/Kastenfenster oder Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	- 2	
überwiegend Rollläden oder Fensterläden an den Wohnungsfenstern	+ 1	
Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	+ 1	
Loggia vorhanden	+ 1	
Terrasse vorhanden	+ 1	
Garten vorhanden, der ausschließlich vom Mieter einer Wohnung allein genutzt werden darf (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mindestens zwei Wohnungen und ist unabhängig von der Gartenfläche)	+ 1	
kein Balkon vorhanden	- 1	
zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (offener Kamin, Kachelofen, Schwedenofen)	+ 1	
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden	- 1	
Gebäudedämmung nachträglich montiert (Gebäudeisolierung entspricht mindestens Wärmeschutzverordnung 1995, Gebäude muss vor 1990 erbaut worden sein)	+ 3	
schlechte Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer)	- 1	
Wohnung mit Galerie	+ 1	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden	- 1	
Punktsumme für die Wohnungsausstattung:		
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basismiete:		
	Zu-/Abschlag	Übertrag
Gehobene Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 6 und mehr	+ 14 %
	Punktsumme: + 5 oder + 4	+ 9 %
	Punktsumme: + 3 oder + 2	+ 5 %
Mittlere Wohnungsausstattung	Punktsumme: zwischen - 1 und + 1	0 %
Einfache Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 3 oder - 2	- 5 %
	Punktsumme: - 5 oder - 4	- 9 %
	Punktsumme: - 6 und weniger	- 14 %

Tabelle 4: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für besondere Haustypen

Besondere Haustypen	Zu-/Abschlag	Übertrag
Einfamilienhaus	+ 9 %	
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	+ 5 %	
Die Wohnung befindet sich in einem Altbau, der nicht entkernt und nicht - vergleichbar einem Neubau - total saniert wurde	- 5 %	

Ein *Altbau* ist charakterisiert durch ein Baujahr vor 1918, hohe Räume und z.T. besondere Fensterformen.

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

Entfernung zum Stadtzentrum – Rathaus (kürzeste Fahrstrecke mit Pkw)	Zu-/Abschlag	Übertrag
0 bis < 1 km	+ 3 %	
1 bis < 2 km	+ 2 %	
2 bis < 3 km	+ 1 %	
3 bis < 4 km	0 %	
4 bis < 5 km	- 1 %	
5 bis < 6 km	- 2 %	
6 bis < 7 km	- 3 %	
7 bis < 8 km	- 4 %	
8 bis < 9 km	- 5 %	
9 und mehr km	- 6 %	

Tabelle 6: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Kriterien der kleinräumigen Wohnlage

Kriterien der kleinräumigen Wohnlage	Punktwert	Übertrag	
Der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung ist äußerst niedrig.	+ 1		
Die Wohnung liegt in einem Hinterhaus/Rückgebäude.	+ 1		
Es gibt keine Beeinträchtigungen durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen u.ä.	+ 1		
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Hauptverkehrsstraße bzw. der Lärmpegel in der Umgebung ist als besonders hoch einzustufen.	- 1		
Es besteht ein hoher Belästigungsgrad wegen der Nähe zu Kneipen, Gaststätten, Kino usw.	- 1		
Die Wohnung liegt in einem gewerblich genutzten Gebiet mit Industrie-/Gewerbebetrieben.	- 1		
Im Umkreis von 100 Metern befinden sich größere Wald-, Wiesen- oder Parkflächen (mindestens Fußballfeldgröße) mit Möglichkeiten zum Spaziergehen.	+ 1		
Die Bebauung im Umkreis von 50 Metern ist sehr dicht bis geschlossen.	- 1		
Es gibt im Umkreis von 50 Metern keine oder nur punktuelle Begrünung.	- 1		
Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (maximal bis 300 m Entfernung).	+ 1		
Die unmittelbare Umgebung der Wohnung ist gekennzeichnet durch das Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten für spezielleren Bedarf (maximal bis 300 m Entfernung).	+ 1		
Einkaufsmöglichkeiten für den spezielleren Bedarf sind mehr als 1.000 Meter entfernt.	- 1		
Öffentliche Verkehrsmittel sind nicht innerhalb von 300 Metern zu Fuß erreichbar.	- 1		
Es handelt sich um eine helle, gut belichtete Wohnung mit vorwiegend sonnenseitiger Ausrichtung der Haupträume (insbesondere nach Süden u. Westen).	+ 1		
Punktsumme für die kleinräumige Wohnlage:			
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basismiete:			
		Zu-/Abschlag Übertrag	
Beste Wohnlage	Punktsumme: + 6 und mehr	+ 3 %	
Gute Wohnlage	Punktsumme: + 4 oder + 5	+ 2 %	
Durchschnittliche Wohnlage	Punktsumme: zwischen - 3 und + 3	0 %	
Einfache Wohnlage	Punktsumme: - 4 und weniger	- 2 %	

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 Heizungs- und Wohnungsausstattung usw. in die Bewertung ein.

Bei der statistischen Auswertung haben sich insbesondere folgende Wohnwertmerkmale als *nicht unmittelbar mietspreisbeeinflussend* herausgestellt: Art des Mehrfamilienhauses; Art der Küchenräumlichkeit (Wohn-, Kochküche); 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, Zentralheizung vorhanden, raumhoch gekacheltes Bad mit Badewanne, Rollläden an allen Fenstern, Parkettböden in fast allen Wohnräumen, gut ausgestattete Einbauküche vom Vermieter gestellt, kein Balkon vorhanden, in 2,1 km Fahrtfernung vom Zentrum im Stadtteil Nikola gelegen, sehr ruhige Lage, dichte Bebauung, keine Begrünung im Umkreis von 50 Metern.

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE		PUNKTSUMME	ZU-/ABSCHLAG	EURO/QM	FELD
1. Basisnettomiete aus Tabelle 1	Wohnfläche	80 qm			5,67	A
	Baujahr	1976				
2. Erfassung von Zu-/Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6	Heizungsausstattung			0 %		
	Wohnungsausstattungskriterien		+ 3 Punkte	+ 5 %		
	besondere Haustypen			0 %		
	Zentrumsnähe			+ 1 %		
	kleinräumige Wohnlage		- 1 Punkt	0 %		
	Summe der Zu-/Abschläge:					
3. Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :	Feld A		Feld B		(€/m ²)	C
	5,67	x	+ 6	/ 100 =	0,34	
4. mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² :			Feld A	Feld C	(€/m ²)	D
			5,67	± 0,34 =	6,01	
5. mittlere ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt:			Feld D	Wohnfläche	(€)	E
			6,01	x 80 m ² =	481	

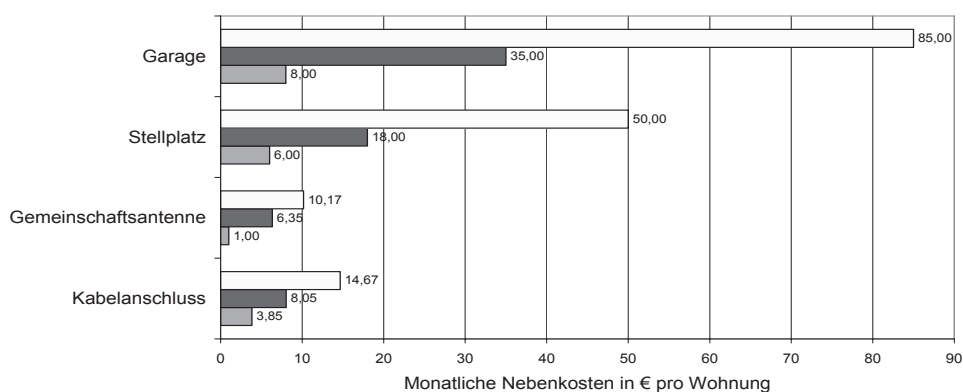
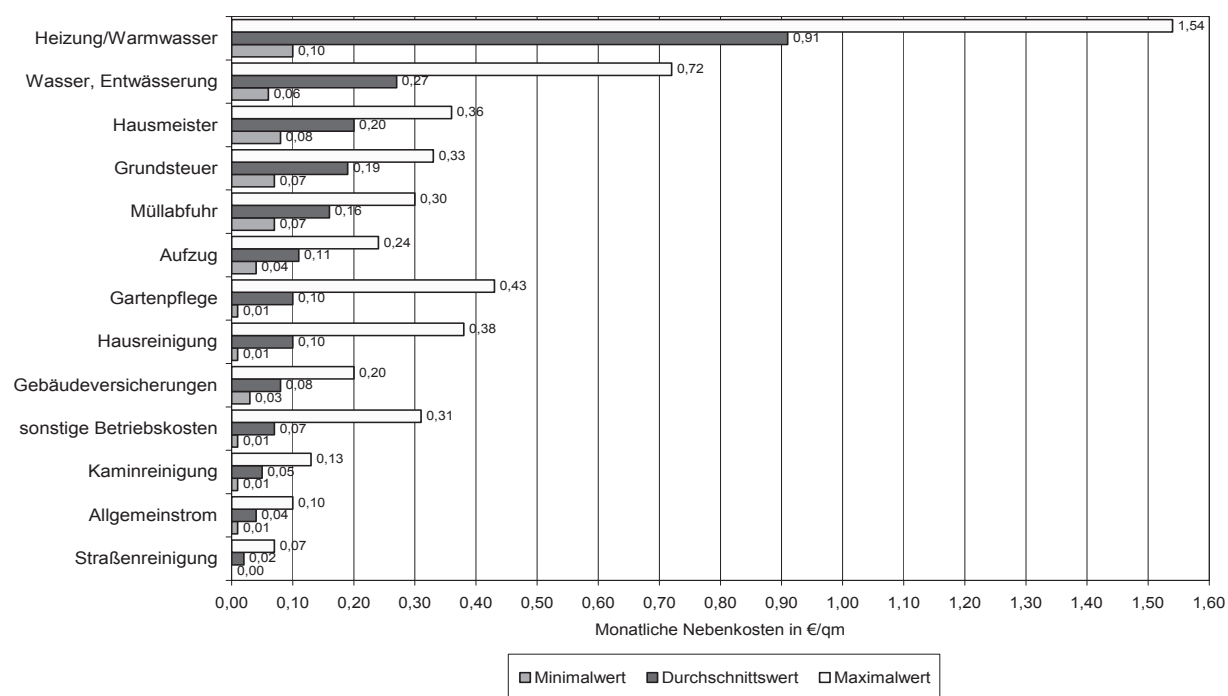
Die Basisnettomiete beträgt 5,67 Euro/m². Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von + 6 % zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 6,01 Euro/m² bzw. insgesamt 481 Euro bei einer Wohnfläche von 80 m².

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die eigene Nettomiete 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, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind Zuschläge (z.B. für Garage oder Pkw-Stellplatz), falls vorhanden.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung wurden auch Betriebskosten und Mietpreise für Garagen und Pkw-Stellplätze erfasst. Nachfolgende Grafiken geben informativ die ermittelten Durchschnittswerte und Spannweiten im Jahr 2006 wieder. Damit kann auch von Brutto- oder Teilinklusionmieten auf die Nettomiete geschlossen werden.



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:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing bei Regensburg

Gültigkeit:

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.01.2010