



Stadt
Landshut

www.landshut.de

Mietspiegel 2016 Hauptamt - Statistik



FÜR NICHT
PREISGE-
BUNDENE
MIETWOH-
NUNGEN

Geleitwort des Oberbürgermeisters



Erstmals wurde 1999 durch eine umfangreiche Befragungsaktion 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 4-jährigen 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 2016 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 im Jahr 2015 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 März 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Rampf'. The signature is stylized and written in a cursive-like font.

Hans Rampf
Oberbürgermeister

A. Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Landshut unter finanzieller Beteiligung

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

erstellt. Lokale Wohnungsmarkexperten und das Amtsgericht Landshut haben beratend mitgewirkt. Mit der Datenerhebung und der wissenschaftlichen Ausarbeitung des Mietspiegels war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen 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 über 3.100 Wohnungen im November/Dezember 2015 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Stadtgebiet von Landshut im Rahmen einer persönlichen Befragung durch Erhebungsbeauftragte bei Haushalten erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 1.334 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, durchschnittliche Betriebskosten für Landshut sind aber im Betriebskostenspiegel am Ende dieser Broschüre ausgewiesen. 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 wird je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine mittlere ortsübliche Vergleichsmiete berechnet.

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 signifikante Zu-/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. 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 5 ist anhand einer Punktsumme, die zuerst berechnet werden muss, der Gesamtzu-/abschlag zu ermitteln. Die Angaben der Tabellen 2 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.

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	2003 - 2009	ab 2010
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	Euro/m ²
25 m ² bis < 30 m ²	8,92	8,11	7,95	8,65	9,25	9,80	10,25	10,68	11,10	11,49
30 m ² bis < 35 m ²	7,80	7,09	6,95	7,55	8,08	8,56	8,96	9,33	9,70	10,04
35 m ² bis < 40 m ²	7,29	6,63	6,49	7,06	7,56	8,00	8,37	8,72	9,07	9,39
40 m ² bis < 45 m ²	6,93	6,31	6,18	6,72	7,19	7,61	7,97	8,30	8,63	8,93
45 m ² bis < 50 m ²	6,69	6,08	5,96	6,48	6,93	7,34	7,68	8,00	8,32	8,61
50 m ² bis < 55 m ²	6,50	5,91	5,79	6,30	6,74	7,14	7,47	7,78	8,09	8,38
55 m ² bis < 65 m ²	6,34	5,77	5,65	6,15	6,58	6,96	7,29	7,59	7,89	8,17
65 m ² bis < 75 m ²	6,24	5,67	5,56	6,04	6,47	6,85	7,17	7,46	7,76	8,03
75 m ² bis < 95 m ²	6,22	5,66	5,54	6,03	6,45	6,83	7,15	7,44	7,74	8,01
95 m ² bis < 115 m ²	6,33	5,76	5,64	6,13	6,56	6,95	7,27	7,57	7,87	8,15
115 m ² bis < 135 m ²	6,49	5,90	5,78	6,29	6,73	7,13	7,46	7,77	8,08	8,36
135 m ² bis < 165 m ²	6,70	6,09	5,97	6,49	6,95	7,35	7,70	8,01	8,33	8,63

Die durchschnittliche Nettomiete in Landshut, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 6,62 Euro/m².

Über ortsübliche 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. Die Angaben in Tabelle 1 gelten auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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

Heizungsausstattung	(maximal eine Möglichkeit wählbar)	Zu-/Abschlag	Übertrag
Elektronachtspeicheröfen		- 3 %	
Gaseinzelöfen		- 7 %	
Einzelöfen mit Kohle-, Holz- oder Ölbefuerung		- 17 %	
keine vom Vermieter gestellte Heizung oder Warmwasserversorgung		- 17 %	

Als Standard gilt eine Wohnung mit Zentralheizung.

Tabelle 3: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für die Wohnungsausstattung

Wohnungsausstattungskriterien		Punktwert	
Badezimmer mit mind. 10 m ² Grundfläche und der ganze Nassbereich ist gefliest/gekachelte		+ 1	
Fußboden oder Nassbereich im Bad nicht durchgehend gefliest/gekachelte		- 1	
keine zentrale Warmwasserversorgung, nur Einzelboiler/Durchlauferhitzer		- 1	
kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung		- 3	
Parkett-, Kork-, Marmor-, Holzdielen-, Fliesen-/Kachel- oder Natursteinboden im überwiegenden Teil der Wohnung		+ 1	
seit 1996 nicht modernisierte PVC-/Linoleumböden im überwieg. Teil der Wohnung		- 2	
kein Bodenbelag, nur Rohboden/Estrich im überwiegenden Teil der Wohnung		- 3	
3-Scheiben-Wärmeschutzfenster		+ 1	
Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt		+ 2	
Terrasse vorhanden (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mind. 2 Wohnungen)		+ 1	
Garten vorhanden, der ausschließlich vom Mieter einer Wohnung allein genutzt werden darf (gilt nur für Mehrfamilienhäuser mit mind. 2 Wohnungen und ist unabhängig von der Gartenfläche)		+ 1	
weder eigener Kellerraum noch eigener Speicheranteil noch Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden		- 1	
überwiegend hochwertige Rollläden (elektrisch, einbruchssicher)		+ 1	
mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung vorhanden		- 1	
weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt		- 1	
alters-/behindertengerechte Wohnungsausstattung (barrierefrei Wohnen nach DIN 18025, u.a. keine Stufen/Schwellen, Breittüren, bodengleiche Dusche)		+ 3	
Wohnung mit Galerie oder Maisonette-Wohnung		+ 1	
Aufzug vorhanden in Gebäude mit maximal 4 Obergeschossen (EG zählt nicht mit)		+ 1	
Punktsumme für die Wohnungsausstattung:			
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Gesamtzu-/abschlag in Prozent der Basisnettomiete:			
		Zu-/Abschlag	Übertrag
weit überdurchschnittl. Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 5 und mehr	+ 12 %	
überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 3 bis + 4	+ 7 %	
gehobene Wohnungsausstattung	Punktsumme: + 2	+ 4 %	
mittlere Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 1 bis + 1	0 %	
einfache Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 2	- 4 %	
unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 3 bis - 4	- 7 %	
weit unterdurchschnittl. Wohnungsausstattung	Punktsumme: - 5 und weniger	- 11 %	

Tabelle 4: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen

Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen ¹⁾	Zu-/Abschlag	Übertrag
Dämmung der Außenwand	+ 2 %	
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	+ 1 %	
Dämmung der Kellerdecke	+ 1 %	
Erneuerung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme)	+ 1 %	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutz-/Isolierverglasung	+ 1 %	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtaße, Waschbecken, Toilettenkopf)	+ 1 %	
Erneuerung der Fußböden in der Wohnung	+ 1 %	
Erneuerung der Innen- und Wohnungstüren	+ 1 %	

Modernisierung des Treppenhauses samt Eingangstür	+ 1 %	
zeitgemäße Erneuerung der Elektroleitungen incl. Verstärkung des Leitungsquerschnitts	+ 1 %	
maßgebliche Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses	+ 1 %	
umfassende Erneuerung der Außenanlagen	+ 1 %	
Die Wohnung befindet sich in einem Altbau, der nicht entkernt und nicht - vergleichbar einem Neubau – total saniert wurde ²⁾	- 2 %	

¹⁾ Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und nach 1995 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 1995 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Nach 1995 gebaute Gebäude weisen kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen schon den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen bei Wärmeschutz und Energieeinsparung.

²⁾ Ein Altbau ist charakterisiert durch ein Baujahr vor 1918, hohe Räume und z.T. besondere Fensterformen.

Tabelle 5: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Kriterien der kleinräumigen Wohnlage

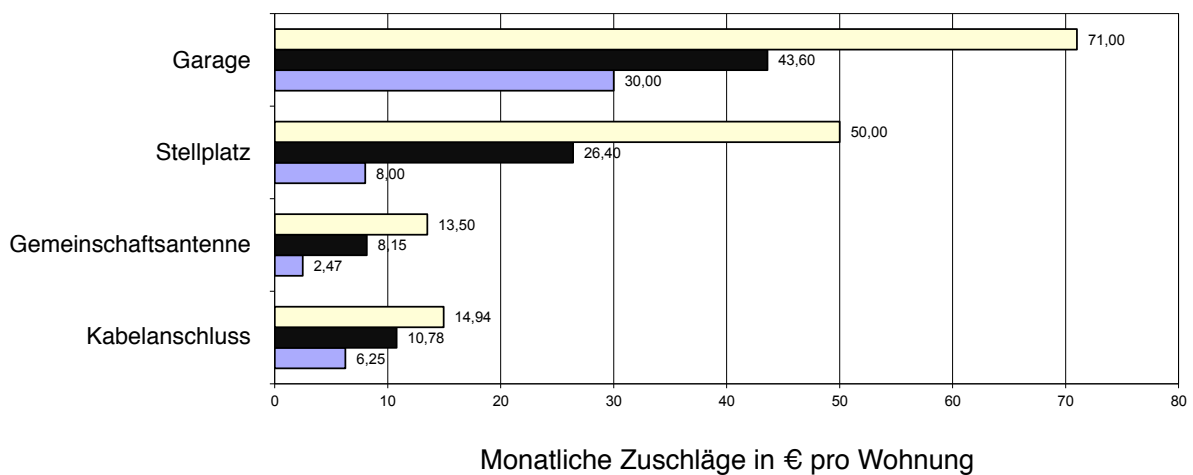
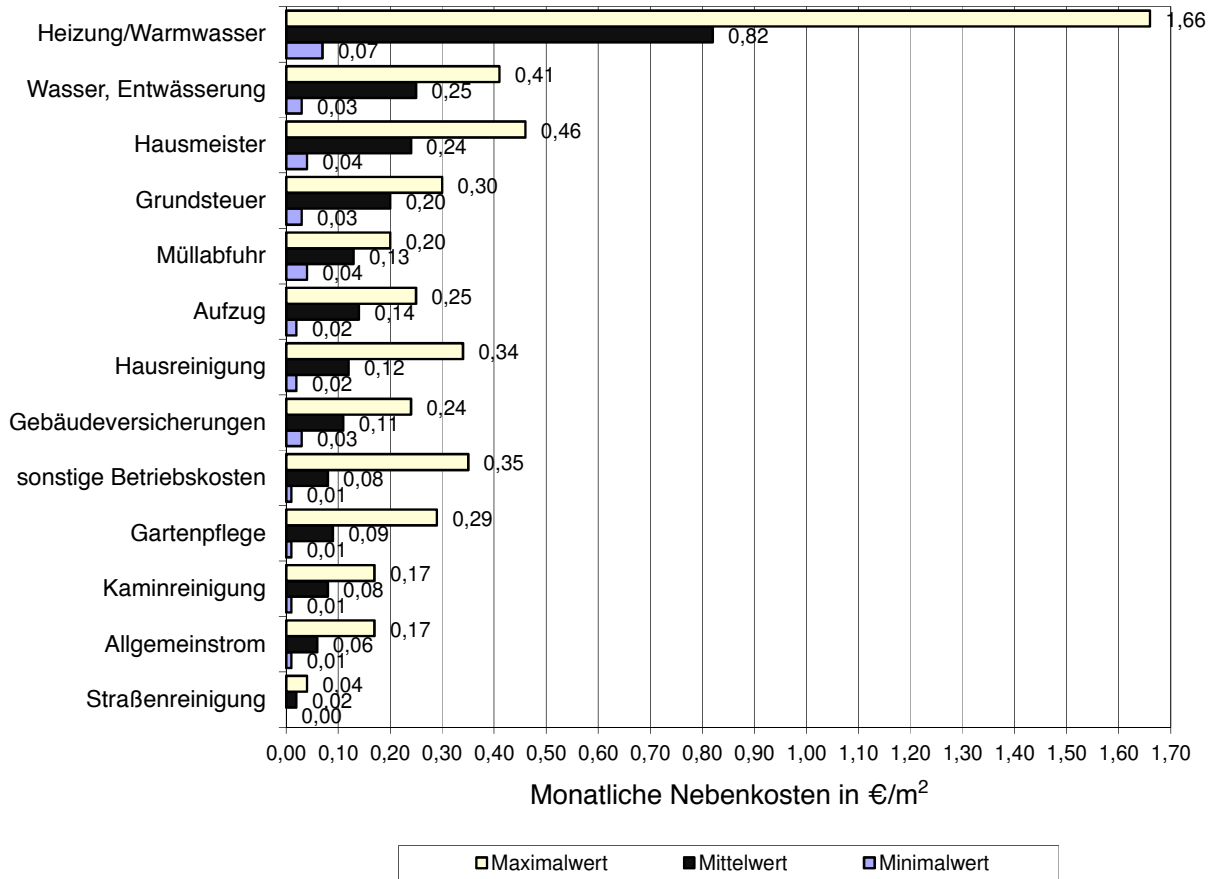
Kriterien der kleinräumigen Wohnlage		Punktwert	
Der Lärmpegel in unmittelbarer Umgebung ist äußerst niedrig.		+ 1	
Die Umgebung im Umkreis von 50 m ist geprägt von hohem Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand).		+ 1	
Im Umkreis von 100 Metern befinden sich größere Wald-, Wiesen- oder Parkflächen (mindestens Fußballfeldgröße) mit Möglichkeiten zum Spazierengehen.		+ 1	
Es handelt sich um eine helle, gut belichtete Wohnung mit vorwiegend sonnenseitiger Ausrichtung der Haupträume (insbesondere nach Süden und Westen).		+ 1	
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung einer Haupt- bzw. Durchgangsverkehrsstraße mit starkem und mittlerem Verkehrsaufkommen.		- 1	
Nächste Grünanlage oder nächster Park (mindestens so groß wie Fußballfeld) ist fußläufig mehr als 1.000 m entfernt.		- 1	
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel) sind mehr als 1.000 Meter entfernt.		- 2	
Die Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (Norden) ausgerichtet oder die Hauptwohnräume sind schlecht belichtet (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich).		- 1	
Punktsumme für die kleinräumige Wohnlage:			
Anhand dieser Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basisnettomiete:			
		Zu-/Abschlag	Übertrag
beste Wohnlage	Punktsumme: + 3 und mehr	+ 3 %	
gute Wohnlage	Punktsumme: + 2	+ 2 %	
durchschnittliche Wohnlage	Punktsumme: zwischen - 1 und + 1	0 %	
einfache Wohnlage	Punktsumme: - 2 und weniger	- 3 %	

Tabelle 6: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete je nach Zentrumsnähe

Entfernung zum Stadtzentrum – Rathaus (Luftlinie)	Zu-/Abschlag	Übertrag
0 bis < 1 km	+ 2 %	
1 bis < 4 km	- 1 %	
4 und mehr km	- 3 %	

C. Betriebskostenspiegel

Damit auch von Brutto- oder Teilklausivmieten auf die unbekannte Nettomiete geschlossen werden kann, wurden bei der Datenerhebung ebenfalls Betriebskosten und Mietpreise für Garagen/Pkw-Stellplätze erfasst. Nachfolgende Grafiken geben die ermittelten Mittelwerte und Spannweiten im Jahr 2014 wieder.



D. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 m² Wohnfläche, Baujahr 1976, Zentralheizung vorhanden, 11 m² großes raumhoch gekacheltes Bad, Parkettböden in fast allen Wohnräumen, gut ausgestattete Einbauküche vom Vermieter gestellt, Außenwände 2005 komplett gedämmt, Brenner der Zentralheizung kürzlich erneuert, in 1,9 km Luftlinie vom Zentrum entfernt gelegen, sehr ruhige Lage, sehr helle Wohnung.

SCHRITT	WOHNWERTMERKMALE	PUNKTSUMME	ZU-/ABSCHLAG	EURO/M ²	FELD	
1. Basisnettomiete aus Tabelle 1	Wohnfläche	80 m ²		6,45	A	
	Baujahr	1976				
2. Erfassung von Zu-/Abschlägen aus den Tabellen 2 bis 6	Heizungsausstattung			0 %	B	
	Wohnungsausstattungskriterien		+ 4 Punkte	+ 7 %		
	Modernisierungsmaßnahmen			+ 3 %		
	kleinräumige Wohnlage		+ 2 Punkte	+ 2 %		
	Zentrumsnähe			- 1 %		
Summe der Zu-/Abschläge:				+ 11 %		
3. Umrechnung der Summe der Zu-/Abschläge in Euro/m ² :		Feld A 6,45	x Feld B + 11	/ 100 =	Feld C (€/m ²) 0,71	C
4. mittlere ortsübliche Vergleichsmiete pro m ²		Feld A 6,45	±	Feld C 0,71 =	Feld D (€/m ²) 7,16	D
5. mittlere ortsübliche Vergleichsmiete insgesamt:		Feld D 7,16	x	Wohnfläche 80 m ² =	Feld E (€) 573	E

Die Basisnettomiete beträgt 6,45 Euro/m². Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von +11 % zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 7,16 Euro/m² bzw. insgesamt 573 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.

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

Gültigkeit:

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. April 2016.