
Markt Altdorf

Mietspiegel 2016

für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Geleitwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr verehrte Damen und Herren,

im Jahre 2016 wurde für den Markt Altdorf wiederum ein Mietspiegel erstellt. Wie 2012 erfolgte die Erstellung auch diesmal gemeinsam mit der Stadt Landshut. Somit wird eine direkte Vergleichbarkeit der Ergebnisse beider Nachbarkommunen hergestellt.

Gerade in diesen beiden Kommunen, in denen seit einem Jahr die so genannte Mietpreisbremse anzuwenden ist, war eine Aktualisierung der Richtwerte dringend geboten. Vor Allem in Zeiten großer Wohnungsknappheit ist ein Mietspiegel eine wichtige Orientierungshilfe sowohl für Vermieter als auch für alle Mieter und Wohnungssuchenden.

Erarbeitet wurde der Mietspiegel vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Durch die erfolgreich hohe Rücklaufquote von 276 Fragebögen aus Altdorf hat man eine äußerst gesicherte Datengrundlage. In diesem Zusammenhang sei Allen gedankt, die bei der Erstellung des Mietspiegels beteiligt waren oder bereitwillig Auskunft erteilt haben.

Altdorf, im März 2016

Helmut Maier
1. Bürgermeister

A. Allgemeine Erläuterungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag des Marktes Altdorf unter Beteiligung

- ◆ der Verwaltung des Marktes Altdorf
- ◆ des Mietervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Haus- und Grundbesitzervereins Landshut und Umgebung e.V.
- ◆ des Amtsgerichts Landshut und
- ◆ lokaler Wohnungsmarktexterten

erstellt. 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 im Markt Altdorf. 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 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,
- ◆ 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 knapp 700 Wohnungen im November/Dezember 2015 zum Zweck der Mietspiegelerstellung im Bereich von Altdorf durch eine mündliche Befragung bei Haushalten erhoben wurden. Ausgewertet werden konnten 276 mietspiegelrelevante Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des BGB. Unterstützend und vergleichend wurde Datenmaterial, das für die zeitgleiche Erstellung des Landshuter Mietspiegels gewonnen wurde, herangezogen.

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 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 Zusammen-

hang 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 6 ist anhand einer Punktschritte, 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 den Markt Altdorf

| Baujahr | bis 1960 | 1961 - 1970 | 1971 - 1980 | 1981 - 1988 | 1989 - 1995 | 1996 - 2002 | 2003 - 2009 | ab 2010 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Wohnfläche | Euro/m ² |
| 30 bis < 45 m² | 5,30 | 6,00 | 6,40 | 6,80 | 7,10 | 7,40 | 7,70 | 8,00 |
| 45 bis < 55 m² | 4,80 | 5,50 | 5,90 | 6,20 | 6,50 | 6,80 | 7,10 | 7,30 |
| 55 bis < 65 m² | 4,70 | 5,40 | 5,70 | 6,10 | 6,40 | 6,60 | 6,90 | 7,10 |
| 65 bis < 95 m² | 4,70 | 5,30 | 5,70 | 6,10 | 6,30 | 6,60 | 6,90 | 7,10 |
| 95 bis < 115 m² | 4,80 | 5,50 | 5,90 | 6,20 | 6,50 | 6,80 | 7,00 | 7,30 |
| 115 bis 150 m² | 4,90 | 5,60 | 6,00 | 6,40 | 6,70 | 6,90 | 7,20 | 7,50 |

Der durchschnittliche Nettomietpreis in Altdorf, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 5,72 €/m². Über Mietpreise von Wohnungen unter 30 und über 150 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Stichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren. Die Basisnettomiete in Tabelle 1 gilt sowohl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

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

| Heizungsausstattung | Zu-/Abschlag | Übertrag |
|---|--------------|----------|
| Elektronachtspeicheröfen | - 3 % | |
| Gaseinzelöfen | - 7 % | |
| überwiegend 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 Wohnungsausstattung

| Wohnungsausstattungskriterien | Punktwert |
|--|------------------|
| Badezimmer mit mind. 10 qm 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 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, einbruchsicher) | + 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 der Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basisnettomiete: | | | |
|--|-----------------|--------------|----------|
| Wohnungsausstattung | Punktsumme | Zu-/Abschlag | Übertrag |
| weit überdurchschnittl. Wohnungsausstattung | + 5 und mehr | + 12 % | |
| überdurchschnittl. Wohnungsausstattung | + 3 bis + 4 | + 7 % | |
| gehobene Wohnungsausstattung | + 2 | + 4 % | |
| mittlere Wohnungsausstattung | - 1 bis + 1 | 0 % | |
| einfache Wohnungsausstattung | - 2 | - 4 % | |
| unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung | - 3 bis - 4 | - 7 % | |
| weit unterdurchschnittl. Wohnungsausstattung | - 5 und weniger | - 11 % | |

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

| energetische und sonstige Modernisierungskomponenten ¹⁾ | Zuschlag | 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 % | |

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.

Tabelle 5: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete nach Ortsteil

| Ortsteil | Zu-/Abschlag | Übertrag |
|--------------------|--------------|----------|
| Altdorf, Eugенbach | 0 % | |
| Pfettrach | - 5 % | |

Tabelle 6: Zu-/Abschläge in Prozent der Basisnettomiete für Kriterien der direkten Wohnumgebung (gilt für alle Ortsteile)

| Kriterien der direkten Wohnumgebung | 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 sonnseitiger 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 der Punktsumme ergibt sich folgender Zu-/Abschlag in Prozent der Basisnettomiete: | | |
| | Zu-/Abschlag | Übertrag |
| beste Wohnlage | Punktsumme: + 4 und + 3 | + 3 % |
| gute Wohnlage | Punktsumme: + 2 | + 2 % |
| durchschnittl. Wohnlage | Punktsumme: zwischen - 1 und + 1 | 0 % |
| einfache Wohnlage | Punktsumme: - 2 und weniger | - 3 % |

C. Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels

1. Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Für eine Mietwohnung in Eugenbach mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche Vergleichsmiete berechnet werden: 80 m² Wohnfläche, Baujahr 1968, Zentralheizung mit neuem Brenner vorhanden, 11 m² großes raumhoch gekacheltes Bad, Parkettböden in fast allen Wohnräumen, gut ausgestattete Einbauküche vom Vermieter gestellt, Außenwände 2005 komplett gedämmt, im Ortsteil Eugenbach gelegen, sehr ruhige Lage, sehr helle Wohnung.

| Berechnungsschritte | Details | Ergebnis |
|--|---|---------------------------------------|
| 1. Ermittlung der Basisnettomiete | Tab. 1: 80 m ² Wohnfläche Baujahr 1968 | 5,30 €/m ² |
| 2. Erfassung zutreffender Zu-/Abschläge aus den Tabellen 2 bis 6 | Tab. 2: Zentralheizung Tab. 3: gehobene Wohnungsausstattung (+ 4 Punkte) Tab. 4: Modernisierungen Tab. 5: nicht im Ortsteil Pfettrach gelegen Tab. 6: gute kleinräumige Wohnlage (+ 2 Punkte) | 0 % + 7 % + 3 % 0 % + 2 % |
| 3. Summe der Zu-/Abschläge | | + 12 % |
| 4. Durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ² | Basisnettomiete + Summe der Zu-/Abschläge (+ 12 %) 5,30 €/m ² + (0,12 x 5,30 €/m ²) = | 5,94 €/m ² |
| 5. Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete | (durchschnittliche Vergleichsmiete pro m ²) * Wohnfläche: 5,94 €/m ² x 80 m ² = | 475 € |

Die Basisnettomiete beträgt 5,30 €/m². Dazu ist die Summe aller Zu-/Abschläge in Höhe von + 12 % zu addieren. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 5,94 €/m² bzw. insgesamt 475 Euro bei einer Wohnfläche von 80 m².

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ist die eigene Netto(kalt)miete 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 die weiteren Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Stellplatz).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren.

Auskunfts- und Beratungsstellen

Markt Altdorf, Hauptamt
Dekan-Wagner-Str. 13
84032 Altdorf
Tel.:0871/303-0 oder 303-10 oder 303-50

Haus- und Grundbesitzerverein Landshut und Umgebung e.V.
Alte Bergstr. 174c
84028 Landshut
Tel.: 0871 / 96 65 290

Mieterverein Landshut und Umgebung e.V.
Nikolastr. 17
84034 Landshut
Tel.: 0871 / 25430

Gültigkeit

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

Impressum

Herausgeber:
Markt Altdorf
Dekan-Wagner-Str. 13
84032 Altdorf

Erstellung:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing