Qualifizierter Mietspiegel für den Markt Schwanstetten

(Gültig vom 01.07.2023 bis 30.06.2025)

© 2015, Nürnberg Luftbild, Hajo Dietz

Der qualifizierte Mietspiegel 2023 für den Markt Schwanstetten

Gültig vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2025

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

seit Jahren sind die Themen Wohnen und Mietpreise in aller Munde. Auch bei uns in Schwanstetten bemerken wir, dass die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch ist, während das Angebot eher gering ist. Als Kommune beobachten wir die zwei Seiten dieser Entwicklung. Zum einen freuen wir uns, dass die Zahl der Einwohner in Schwanstetten leicht wächst und Menschen gerne in unsere Gemeinde ziehen wollen. Auf der anderen Seite bedeutet es aber, dass Immobilienpreise und Miethöhen zum Teil massiv anziehen.

Als Kommune versuchen wir mit unserem Instrumentarium zu reagieren. So weisen wir Gebiete für den privaten Wohnungsbau aus. All dies hat zum Ziel, die Preise möglichst nicht steigen zu lassen, vielleicht sogar sie wieder etwas zu dämpfen.

Für die Rechtssicherheit im Umgang zwischen Vermietern und Mietern ist es darüber hinaus wichtig, eine Basis zu haben, anhand der man Mietpreise einordnen kann. Wir haben daher jetzt begonnen in Zusammenarbeit mit 12 weiteren Landkreisgemeinden, einen Mietenspiegel aufzulegen. Die Daten erhebt für uns das EMA-Institut und es wirken daran zahlreiche Akteure des Wohnungsmarktes mit. Ich danke der Stadt Roth, welche bei diesem Projekt freundlicherweise die Federführung übernommen hat, einschließlich der Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und des EMA-Instituts für die geleistete Arbeit. Auch den Bürgerinnen und Bürgern danke ich, die uns bereitwillig Auskunft zu ihren Immobilien gegeben haben.

Sie können direkt die Online-Version unter www.schwanstetten.de nutzen und dort Ihre Daten eingeben, um so entsprechende Mietpreisangaben für Ihre Wohnung zu erhalten.

Sie können sich aber auch eine Textversion als PDF herunterladen bzw. ausdrucken.

Ich wünsche Mietern und Vermietern stets ein gutes Auskommen miteinander und hoffe, dass dieser Mietspiegel dafür eine gute Voraussetzung darstellt.

Freundliche Grüße

Ihr

Robert Pfann

Robert Pfann
Erster Bürgermeister

Informationen zum Ersteller:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Internet: www.ema-institut.de

1 Allgemeine Informationen 5

1.1 Mietspiegelerstellung 5

1.2 Funktion des Mietspiegels 5

1.3 Geltungsbereich 6

1.4 Nettomiete und Nebenkosten 6

1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten 7

2 Anwendung des Mietspiegels 8

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr 8

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 9

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 11

2.4 Mietpreisspannen 12

3 Anwendungsbeispiel 14

4 Information und Beratung 15

Haus & Grund®
Roth

Kontaktdaten

Haus & Grund® Roth e.V.

Traubengasse 4
91154 Roth
Tel.: (09171) 897150
E-Mail: info@haus-und-grund-roth.de

Erreichbar im Internet unter:
www.hausundgrund.de/verein/roth/

1 Allgemeine Informationen

1.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2023 wurde im Auftrag der Stadt Roth in Kooperation mit den Kommunen Abenberg, Allersberg, Büchenbach, Georgensgmünd, Heideck, Hilpoltstein, Kammerstein, Rednitzhembach, Röttenbach, Schwanstetten, Thalmässing und Wendelstein auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Er basiert auf insgesamt 3.817 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 1.111 Datensätze für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Dezember 2022 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Projektgebiet schriftlich erhoben.

Die Befragung und Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Die durchschnittliche[1] Nettomiete pro m² über alle gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Schwanstetten zum Zeitpunkt der Datenerhebung 7,34 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der beteiligten Kommunen mitgewirkt.

Der qualifizierte Mietspiegel wurde in der vorliegenden Form von den Mieter- und Vermietervertretern als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am 26. Mai 2023 bzw. am 14. Juni 2023 anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2023 in Kraft und gilt für zwei Jahre.

1.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG) i. V. m §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Schwanstetten gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

[1] wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

1.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 25 m² und 140 m².
Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.
- Wohnungen die mietfrei oder verbilligt überlassen werden, ohne dass die Vergünstigung der Miete bekannt ist (z.B. Dienst-/Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten oder LebenspartnerIn, Mietminderung).
- Wohnungen die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).
- Preisgebundene Wohnungen deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung).
- Wohnungen die gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet werden (max. drei Monate, Ferienwohnung).
- Wohnungen die Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sind.

1.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer); Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

1.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

2 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 4).

2.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und dem Baujahr** in die zutreffende Zelle ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 4.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche für Schwanstetten

	Baujahr								
Wohnfläche	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
< 25*	9,33	9,07	9,15	9,56	9,93	10,40	10,88	11,23	11,52
25-<30	8,47	8,24	8,31	8,68	9,02	9,45	9,88	10,20	10,47
30-<35	8,09	7,88	7,94	8,30	8,62	9,02	9,45	9,76	10,00
35-<40	7,84	7,62	7,68	8,03	8,34	8,73	9,14	9,44	9,67
40-<45	7,64	7,43	7,50	7,83	8,14	8,52	8,91	9,20	9,44
45-<50	7,48	7,29	7,34	7,67	7,97	8,35	8,73	9,01	9,25
50-<60	7,32	7,12	7,19	7,51	7,79	8,17	8,54	8,82	9,04
60-<70	7,16	6,97	7,03	7,35	7,63	7,99	8,36	8,63	8,86
70-<80	7,06	6,87	6,93	7,24	7,52	7,88	8,24	8,51	8,72
80-<90	6,99	6,79	6,86	7,16	7,43	7,78	8,15	8,41	8,63
90-<100	6,93	6,74	6,79	7,10	7,37	7,72	8,07	8,34	8,56
100-<110	6,88	6,69	6,74	7,05	7,32	7,66	8,02	8,28	8,50
110-<120	6,83	6,65	6,70	7,00	7,28	7,62	7,97	8,23	8,45
120-<130	6,79	6,61	6,66	6,96	7,24	7,58	7,92	8,18	8,39
130- <=140	6,75	6,57	6,63	6,92	7,19	7,53	7,88	8,14	8,34
> 140*	6,67	6,49	6,55	6,84	7,10	7,44	7,78	8,03	8,24
* nicht qualifiziert									

*Hinweis: Die Angabe der Basisnettomiete für Wohnflächen kleiner als 25 m^2 bzw. Wohnflächen größer als 140 m^2 sind nicht Teil des **qualifizierten** Mietspiegels. Im Rahmen der Datenerhebung lagen für valide statistische Aussagen nicht genügend Mietverhältnisse vor. Die angegebenen Werte können als Orientierung dienen.

2.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.

Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 4.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	**(in %)**		**Übertrag**	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Modernisierungsmaßnahmen				
Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) durchgeführt seit 2008 bei Wohnungen/Gebäuden mit Baujahr vor 2000	6			
Wohnung/Gebäude mit Baujahr vor 1980 wurde seit 2008 **nicht** durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten. (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)		6		
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
keine Zentralheizung bzw. nur Einzelöfen in der Wohnung vom Vermieter gestellt		4		
Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Stockwerken verbaut	5			
überwiegender Teil der Wohnung mit z. B. Parkett- oder Kork-, oder Dielenholzboden, Marmor-/Natursteinboden ausgestattet	3			
Einbauküche nicht älter als 10 Jahre mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt	5			
Die überwiegende Heizungsversorgung wird mit Öl betrieben		6		
Terrasse (mind. 6 m^2 Grundfläche)	7			
Maisonette- oder Galeriewohnung (mit Innentreppe über mehrere Stockwerke verbundene Wohnung)	9			
Fenster sind überwiegend Kastenfenster, Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichen Vorfenster oder 1-Scheiben-Verglasung (einfach verglast) **Hinweis:** Nicht gemeint sind zwei- bzw. drei – Scheiben-**Isolier**verglasung		2		
Sanitärausstattung				
separate Dusche (keine Badewanne) im Badezimmer vorhanden	2			
barrierefreie Dusche im Badezimmer vorhanden	2			
Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden	2			
WC im Badezimmer vorhanden		2		
Fußboden im Badezimmer gefliest	2			
kein Fenster im Bad		2		
keine Fliesen im Nassbereich		2		
Wohnlage				
Lage und Richtung der Haupträume an verkehrsberuhigter Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen)	3			
Mindestens vier Merkmale aus Tabelle 3 treffen auf die Lage der Wohnung zu		3		
Wohnung liegt im Untergeschoss/Souterrain		3		
Punktsumme der Zuschläge:				
Punktsumme der Abschläge:				

Tabelle 3: Merkmale mit negativem Lageeinfluss

Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Lebensmittelladen mit Verkaufsfläche > 100 m²) liegt über 1.000m fußläufig entfernt
Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Drogeriewaren) liegt über 1.000m fußläufig entfernt
Grünanlage, Park, Wald liegt über 1.000m fußläufig entfernt
Kindertagesstätte (Krippe, Kindergarten) liegt über 1.000m fußläufig entfernt
Nächste Haltestelle von öffentlichem Personennahverkehr (mit mind. stündlicher Taktung in der Hauptverkehrszeit zwischen 7 und 18 Uhr) liegt über 1.000m fußläufig entfernt
Lärmbelästigung durch Bahnverkehr sehr hoch
Lärmbelästigung durch Gewerbe/Industrie (z.B. Landwirtschaft) sehr hoch
Belastung durch Geruchsemission (Gewerbe/Industrie, Landwirtschaft) sehr hoch

2.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 4: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m²					Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge		=	Ergebnis B
			–			=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B			Ergebnis C
				x	:	100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
					±	=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
					x	=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 4.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 4. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

2.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 4 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete***,* die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Schwanstetten im Schnitt auf ± **21 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 4 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen. Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

Tabelle 5: Wohnwertmerkmale welche im Fragebogen zur Mietspiegelerstellung abgefragt wurden, aber im Durchschnitt den Mietpreis nicht signifikant beeinflussen. Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein.

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Einliegerwohnung, Mehrfamilienhaus
Betriebsmittel der Heizung	Gas, Nah-/Fernwärme, Pellets, Hackschnitzel
Sanitärausstattung	Badewanne, Ventilator/Entlüftungsschacht, separater WC-Raum vorhanden, zweites Waschbecken, zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer
Warmwasserversorgung	zentral oder dezentral
überwiegende Fenstereigenschaft	3-Scheibenverglasung
überwiegender Fußbodenbelag	Vinylboden, Fliesen-/Kachelboden, Teppichboden, Laminatboden, PVC-Boden, Linoleum-Boden, Kein Belag oder Rohboden, sonstiger Boden
Ausstattungsbesonderheiten	▪ Balkon- oder Loggia (mind. 2m^2 Grundfläche), Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (außer Badezimmer), ▪ Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden, ▪ barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (max. 4cm Höhe), stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche), ▪ Mietvertrag schließt Sondernutzungsrecht eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein, ▪ Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz…), ▪ Dachgeschoßwohnung mit schrägen Wänden, ▪ zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum), ▪ Lademöglichkeit für E-Mobilität vorhanden, ▪ Die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt abrechnet (d. h. die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag), ▪ Erstinstallationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz, ▪ weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden, Abstellraum über 1m^2 (innerhalb der Wohnung)
Lage und Richtung der Hauptwohnräume	▪ Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen) ▪ Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) ▪ Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
Wohnungslage innerhalb der Stadt bzw. des Orts	Kernort, sonstiger Ortsteil
Stockwerk der Wohnung	Obergeschoss, Untergeschoss/Souterrain
Lagekriterien der Wohnung im Umkreis von 50m	▪ Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet ▪ offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilien-/Reihenhäuser aber auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechenden Vorgärten und Grünflächen) ▪ überhaupt keine Durchgrünung der Umgebung ▪ überwiegend schlecht belichtete Wohnräume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!) ▪ naturnahe Lage (Wohnung größtenteils umgeben von Wald, Wiesen, Feldern) ▪ Villenviertel

3 Anwendungsbeispiel

Tabelle 6: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m²	7,16 Euro/m²	
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	6	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Dielenholzboden keine Zentralheizung separate Dusche im Badezimmer	3 2	 4
	Wohnlage	Wohnung liegt im Souterrain		3
		Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge	**11**	**7**

Tabelle 7: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs							Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m²						Ergebnis A
								7,16
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge			=	Ergebnis B
		11	–	**7**			=	**+4**
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m²	Ergebnis A		x Ergebnis B				Ergebnis C
		7,16		x **+4**	:	**100**	=	**+0,29**
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Euro/m²)			Ergebnis A	± Ergebnis C			Ergebnis D
				7,16	±	**+0,29**	=	**7,45**
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)			Ergebnis D	x Wohnfläche			Ergebnis E
				7,45	x	**84**	=	**625,80**

4 Information und Beratung

Den kostenlosen Online-Mietenberechner sowie den Mietspiegel als PDF Download finden Sie unter

https://www.schwanstetten.de/service-verwaltung/qualifizierter-mietspiegel

Der Online-Mietspiegel dient lediglich zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er gibt keine Auskunft über einen juristischen Anspruch auf Zustimmung zur Anhebung der Miete oder eine Pflicht, einem solchen Erhöhungsverlangen nachzukommen.

Haus & Grund Roth e.V.

Traubengasse 4
91154 Roth

Telefon: 09171 897150
E-Mail: info@haus-und-grund-roth.de
Web: www.haus-und-grund-roth.de

Deutscher Mieterbund Nürnberg und Umgebung e.V.

Beratungsstelle: Friedrichstraße 25, 91126 Schwabach
Hauptverwaltung: Schlehengasse 10, 90402 Nürnberg

Telefon: 0911 3765180
E-Mail: info@mieterbund-nuernberg.de
Web: www.mieterbund-nuernberg.de

Markt Schwanstetten

Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Telefon: 09170 289-0
E-Mail: markt@schwanstetten.de
Web: www.schwanstetten.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Mittwoch, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Gemeindeverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

6 Impressum

Herausgeber:
Markt Schwanstetten, Rathausplatz 1, 90596 Schwanstetten

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Marktgemeinde Schwanstetten. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.