



Mietspiegel 2019

Wohnen in Augsburg

Inhalt

<u>1. Einführung</u>	<u>4</u>
<u>2. Geltungsbereich</u>	<u>4</u>
<u>3. Mietbegriff</u>	<u>4</u>
<u>4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</u>	<u>5</u>
<u>5. Berechnungsbeispiel</u>	<u>11</u>
<u>6. Spannbreiten</u>	<u>12</u>
<u>7. Gültigkeit</u>	<u>13</u>
<u>Auskunft und Beratung/Impressum</u>	<u>14</u>
<u>Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete</u>	<u>15</u>



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezahlbaren Wohnraum in Augsburg zu finden wird zunehmend schwieriger. Mit der „Offensive Wohnraum Augsburg“ versucht die Stadt Augsburg dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und dem Anstieg der Mieten entgegenzuwirken. Daneben werden auch Maßnahmen eingeleitet, die zwar nicht unmittelbar zusätzlichen Wohnraum schaffen, aber – was nicht weniger wichtig ist – bestehende Mietverhältnisse stärken.

Vor diesem Hintergrund wurde vor zwei Jahren erstmals ein Mietspiegel für die Stadt Augsburg erstellt und vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Seitdem hat sich dieses Instrument bewährt. Viele Auseinandersetzungen konnten schon im Vorfeld geklärt, Streitigkeiten vor Gericht verhindert werden. Hinzu kommt: Bundespolitische Maßnahmen zur Begrenzung des Anstiegs der Mieten wie etwa die Mietpreisbremse setzen, wenn sie in Augsburg wirksam sein sollen, als Vergleichsmaßstab die ortsübliche Miete voraus, die leicht, unstrittig und nach rein fachlichen Kriterien mit dem Mietspiegel zu ermitteln ist.

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels schafft nun weiterhin Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt und trägt damit zum Rechtsfrieden bei. Der Mietspiegel ermöglicht sowohl Mietern als auch Vermietern eine verlässliche Auskunft über die Miethöhen in Augsburg und ist eine gute Grundlage und Orientierungshilfe für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der jeweiligen Wohnung, auch wenn es um steuerliche Aspekte geht.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Der Augsburger Mietspiegel wurde erstmals im Jahr 2017 nach dem anerkannten Verfahren der

Regressionsanalyse erstellt. Die Fortschreibung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Die durchschnittliche Nettomiete in der Stadt Augsburg beträgt nun unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen 7,47 Euro je Quadratmeter.

Die Stadt Augsburg ist seit der im Jahr 2016 in Kraft getretenen und im August 2019 neu erlassenen bayerischen Mieterschutzverordnung ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Hier gilt eine reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sowie die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Anhand der neuesten Fassung des Mietspiegels können diese Regelungen weiterhin umgesetzt und damit der Mietmarkt stabilisiert werden.

Mein Dank gilt allen, die im „Arbeitskreis Mietspiegel“ die Fortschreibung des Mietspiegels begleitet haben und dem EMA-Institut Sinzing für die praktische Ausführung.

Der Mietspiegel kann seine Wirkung nur entfalten, wenn er allen, die auf dem Mietmarkt aktiv sind, bekannt ist und Anwendung findet. Hinweisen möchte ich deshalb darauf, dass neben der vorliegenden Broschüre im Internet unter augsburg.de/Mietspiegel auch eine kostenfreie interaktive Anwendung zu finden ist, mit deren Hilfe sich in einzelnen Schritten die jeweilige ortsübliche Miete ermitteln lässt.

Allen Vermietern und Mietern in Augsburg wünsche ich eine konfliktfreie Partnerschaft, zu der dieser Mietspiegel auch zukünftig einen Beitrag leisten kann.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Stefan Kiefer
Bürgermeister und Sozialreferent



1. Einführung

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558c Abs. 1, § 558 Abs. 2 BGB). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise liefern Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren für beide Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Es wurden im Zeitraum von Mitte Dezember 2016 bis Mitte März 2017 über 7 000 zufällig ausgewählte Haushalte anhand eines standardisierten Fragebogens durch Erhebungsbeauftragte persönlich befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen 2 480 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen.

Nach der Anerkennung durch den Augsburger Stadtrat am 30.11.2017 gilt der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Dieser Mietspiegel wurde im Herbst 2019 nach einem Zeitraum von 2 Jahren mit dem deutschen Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Die Fortschreibung wurde vom Augsburger Stadtrat am 28.11.2019 anerkannt. Somit gilt der Mietspiegel weiterhin als qualifizierter Mietspiegel.

Die Entstehung und die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels sind in einem eigenen Arbeitsbericht dokumentiert.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des frei-finanzierten Wohnungsbaus im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des geförderten sozialen Wohnungsbaus, soweit sie noch der Sozialbindung unterliegen
- Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieter – vermietet sind (zum Beispiel Ferienwohnungen, Untermiete)
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche, Einbauschränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (zum Beispiel Studenten-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage) sind
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter bewohnten Wohnung ist
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist

3. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um Nettomieten pro Quadratmeter. Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die nachfolgenden Tabellen. Mithilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetischen Aspekten einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Grundlage des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das Mietniveau in Augsburg in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße für Standardwohnungen wider.

Als Standardwohnung gilt eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Baujahr zwischen 1980 und 1995, ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Doppelverglasung/Zweifachverglasung, Bad mit WC und in mittlerer Wohnlage mit ausgeglichenen Wohnlagevor- und -nachteilen. Für diese Wohnungen kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete direkt aus Tabelle 1 je nach Größe der Wohnung (Basismiete) abgelesen werden.

Mithilfe der Tabellen 2 bis 6 erfolgt eine Konkretisierung einer Standardwohnung – gemessen an der Basismiete – durch prozentuale Zu- und Abschläge je nach Besonderheiten bei Haustyp, Wohnungsausstattung, Baujahr, Modernisierungsgrad und Wohnlage des Gebäudes. Die Ausstattung muss dabei vom Vermieter gestellt sein.

Tabelle 1

Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m² ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	12,50	39	8,13	59–60	7,25
21	12,02	40	8,05	61–63	7,22
22	11,59	41	7,97	64–66	7,19
23	11,21	42	7,89	67–69	7,18
24	10,86	43	7,82	70–80	7,17
25	10,54	44	7,76	81–83	7,20
26	10,25	45	7,70	84–86	7,22
27	9,99	46	7,65	87–89	7,24
28	9,75	47	7,60	90–92	7,26
29	9,54	48	7,56	93–95	7,28
30	9,34	49	7,51	96–100	7,31
31	9,15	50	7,48	101–105	7,34
32	8,99	51	7,44	106–110	7,38
33	8,83	52	7,41	111–115	7,41
34	8,69	53	7,38	116–120	7,43
35	8,56	54	7,35	121–130	7,46
36	8,44	55	7,33	131–140	7,47
37	8,33	56	7,31	141–145	7,46
38	8,23	57–58	7,28	146–150	7,44

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 7,47 Euro/m².

Tabelle 2

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haustyp und Wohnungsausstattung

Haustyp	Zu-/Abschlag in %
Einfamilienhaus	+10
Doppelhaushälfte	+6
Reihenhaus	+4
Mehrfamilienhaus	0

Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in %
Einzelöfen (Öl, Gas)	-7
Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-11
Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung	-2
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen	+4
Dezentrale ältere Warmwasserversorgung (siehe unten)	-2
Parkettboden oder Korkboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	+2
Einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Lino- leum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	-8
Gehobene Sanitärausstattung (siehe unten)	+3
Gehobene Küchenausstattung (siehe unten)	+6
3-Scheiben- oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster	+6
(Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus	+3
Balkon/Loggia ab 2 m ²	+2
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen	+3
Mindestens ein Durchgangszimmer (betrifft Hauptwohnräume und Küche) in Gebäuden bis einschließlich Baujahr 1990	-2
Kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum)	-2
Keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	-2

Einzelne Erläuterungen

Eine „dezentrale ältere Warmwasserversorgung“ ist seit 2006 nicht modernisiert worden und besteht entweder in Form von Durchlauferhitzer und/oder Kleinboiler/Untertischgeräten.

Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Handtuchheizkörper, zweites Waschbecken im Bad.

Eine „gehobene Küchenausstattung“ liegt vor, wenn die vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: mindestens zwei Einbauelektroelemente (zum Beispiel Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und Kucheneinbauschränke.

Tabelle 3

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, zum Beispiel Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden ausschließlich in Tabelle 4 berücksichtigt.

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
bis 1948	-2
1949–1979	-4
1980–1995	0
1996–2001	+2
2002–2007	+6
2008–2015	+8
ab 2016	+16

Tabelle 4

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsgrad für Gebäude mit Baujahr vor 1996 und Modernisierungsmaßnahmen seit 2006

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieses Mietspiegels gelten die in nachfolgender Tabelle 4A aufgelisteten und seit 2006 durchgeführten Baumaßnahmen, welche mit Punktwerten versehen sind, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1996. Durch Bildung der Punktsomme anhand der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in Tabelle 4A kann der Modernisierungsgrad in Tabelle 4 bestimmt werden. Komplette fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei älteren Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1960 bzw. vor 1980 führen zu Abschlägen, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1995 wurden Modernisierungsmaßnahmen quasi nicht festgestellt und sind daher auch nicht im Mietspiegel vorgesehen.

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
Modernisierungsgrad 3 oder Vollsanierung (Punktsomme in Tabelle 4A: mindestens +9)	+6
Modernisierungsgrad 2 (Punktsomme in Tabelle 4A: +6 bis +8)	+4
Modernisierungsgrad 1 (Punktsomme in Tabelle 4A: +2 bis +5)	+2
Modernisierungsgrad 0 (Punktsomme in Tabelle 4A: 0 bis +1)	0
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-4
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-6

Tabelle 4A**Modernisierungsmaßnahmen seit 2006 zur Ermittlung des Modernisierungsgrades**

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert
Badeinrichtung modernisiert (mindestens Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+1
Fußböden überwiegend erneuert	+1
Barrierefreie Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mindestens 80 cm breit)	+1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1
Grundriss maßgeblich verbessert	+1
Wärmeerzeuger erneuert (zum Beispiel Heizkessel, Gastherme)	+1
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1
Dämmung der Kellerdecke eingebaut	+1
Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke durchgeführt	+1
Dämmung der Außenwand angebracht	+1
Fenster durch Wärmeschutzfenster erneuert	+1
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	+1
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	+1
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen für Tabelle 4:	

Tabelle 5

Die Miethöhe wird auch von der Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Stadtbezirk (Tabelle 5), in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung (Tabelle 6) eine Rolle.

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Stadtbezirkszone

Enthält Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung in bestimmten Stadtbezirken. Die Zuteilung der Stadtbezirke in eine der 4 Zonen erfolgt grundsätzlich auf Basis des durchschnittlichen Mietniveaus des jeweiligen Stadtbezirks. Zugrunde liegen die jeweiligen durchschnittlichen Nettomieten pro Stadtbezirk, unter Berücksichtigung aller sonstigen im Mietspiegel enthaltenen Preiseinflussfaktoren wie Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung, Wohnungsart, welche in den verschiedenen Stadtbezirken in unterschiedlicher Häufigkeit auftreten.

Die 4 Stadtbezirkszonen sind somit nicht als Wohnlagenkategorien im klassischen Sinne zu verstehen und sind in nachfolgender Karte grafisch dargestellt.

Stadtbezirkszonen		Zu-/Abschlag in %
Zone 1:	Innenstadt, Hochfeld (Stadtbezirke 1–5, 7–10, 13)	+10
Zone 2:	Antonsviertel, Göggingen Nordost/Ost, Lechhausen West, Pfersee, Rechts der Wertach, Rosenau-/Thelottviertel (Stadtbezirke 6, 14–17, 27, 38–39)	+5
Zone 3:	Links der Wertach, Bärenkeller, Hochzoll Nord/Süd, Lechhausen Süd/Ost, Wolfram-/Herrenbachviertel, (Stadtbezirke 19–20, 23–26, 30–31) Spickel, Universitätsviertel, Göggingen Nordwest/Süd (Stadtbezirke 11, 32, 37, 40) Kriegshaber, Oberhausen Nord/Süd, Firnhaberau, Hammerschmiede, Haunstetten, Siebenbrunn (Stadtbezirke 18, 21–22, 28–29, 33–36, 12)	0
Zone 4:	Inningen, Bergheim (Stadtbezirke 41–42)	-13

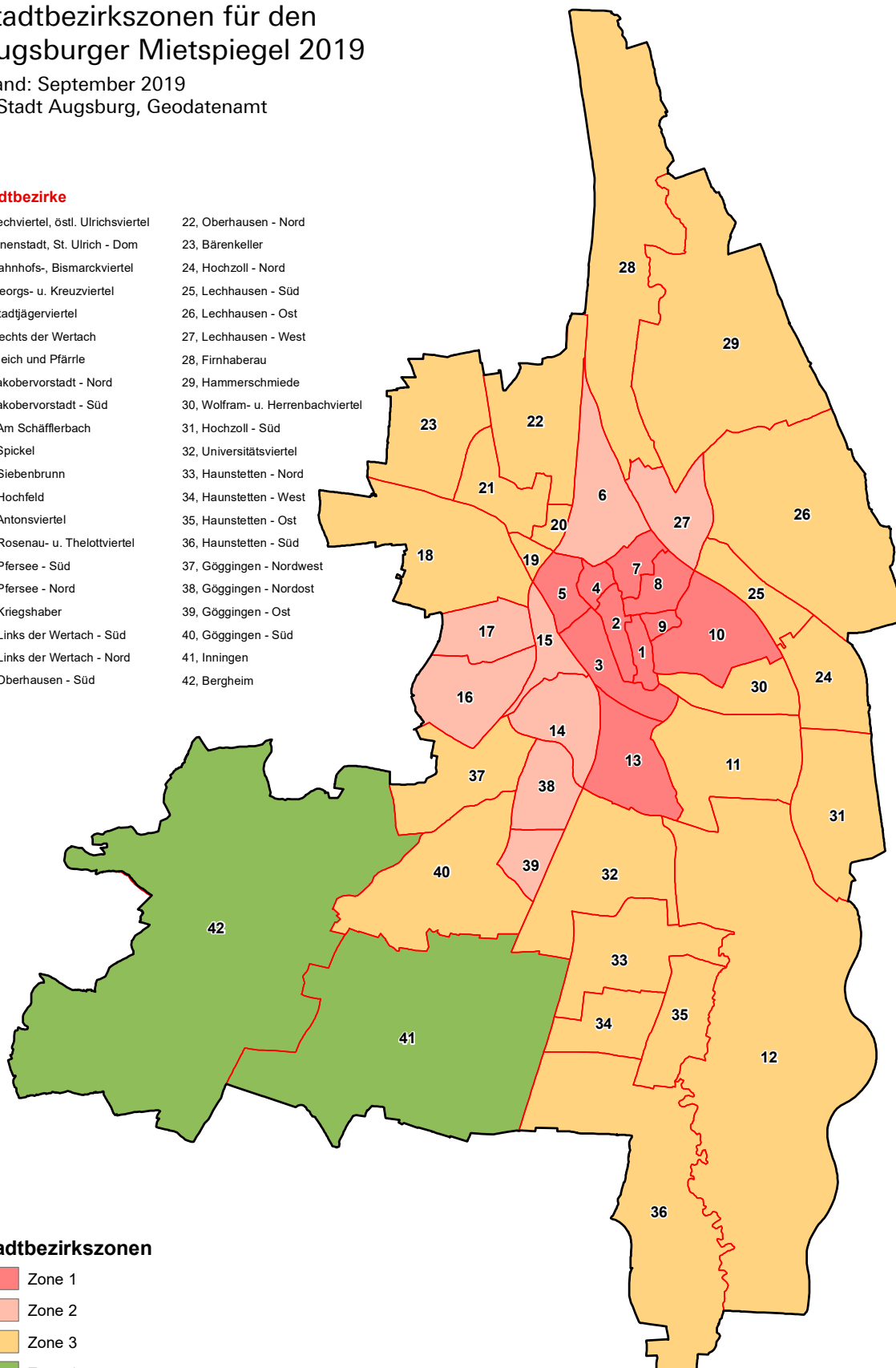
Stadtbezirkszonen für den Augsburger Mietspiegel 2019

Stand: September 2019

© Stadt Augsburg, Geodatenamt

Stadtbezirke

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1, Lechviertel, östl. Ulrichsviertel | 22, Oberhausen - Nord |
| 2, Innenstadt, St. Ulrich - Dom | 23, Bärenkeller |
| 3, Bahnhofs-, Bismarckviertel | 24, Hochzoll - Nord |
| 4, Georgs- u. Kreuzviertel | 25, Lechhausen - Süd |
| 5, Stadtlägerviertel | 26, Lechhausen - Ost |
| 6, Rechts der Wertach | 27, Lechhausen - West |
| 7, Bleich und Pfärrle | 28, Firnhaberau |
| 8, Jakobervorstadt - Nord | 29, Hammerschmiede |
| 9, Jakobervorstadt - Süd | 30, Wolfram- u. Herrenbachviertel |
| 10, Am Schäfflerbach | 31, Hochzoll - Süd |
| 11, Spickel | 32, Universitätsviertel |
| 12, Siebenbrunn | 33, Haunstetten - Nord |
| 13, Hochfeld | 34, Haunstetten - West |
| 14, Antonsviertel | 35, Haunstetten - Ost |
| 15, Rosenau- u. Thelottviertel | 36, Haunstetten - Süd |
| 16, Pfersee - Süd | 37, Göggingen - Nordwest |
| 17, Pfersee - Nord | 38, Göggingen - Nordost |
| 18, Kriegshaber | 39, Göggingen - Ost |
| 19, Links der Wertach - Süd | 40, Göggingen - Süd |
| 20, Links der Wertach - Nord | 41, Innungen |
| 21, Oberhausen - Süd | 42, Bergheim |



Stadtbezirkszonen

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4

Stadtbezirkszonen unter Berücksichtigung aller sonstigen im Mietspiegel enthaltenen Preiseinflussfaktoren wie Wohnungsgröße, Hausart, Ausstattung, Baualter, Modernisierungsgrad und kleinräumige Wohnlage.

Tabelle 6

Die Miethöhe wird auch von der Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Stadtbezirk (Tabelle 5), in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung (Tabelle 6) eine Rolle.

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach kleinräumiger Wohnlage

Der Zu- bzw. Abschlag für sehr gute, gute bzw. einfache Wohnlage gilt für alle Stadtbereiche. Der nachfolgenden Tabelle 6A sind die Punktwerte für einzelne Wohnlagenkriterien zu entnehmen, deren Punktschritte zur Bestimmung der Wohnlage in Tabelle 6 dient.

Wohnlage	Zu-/Abschlag in %
Sehr gute Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: mindestens +4)	+5
Gute Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: +2 oder +3)	+2
Mittlere Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: zwischen -1 und +1)	0
Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen (Punktschritte in Tabelle 6A: unter -1)	-2

Tabelle 6A

Kriterien zur Ermittlung der kleinräumigen Wohnlage in Tabelle 6

Wohnlagemerkmale	Punktwert
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (zum Beispiel Nahrungsmittel, mindestens 100 m ² Verkaufsfläche) liegt bis maximal 400 m fußläufig entfernt	+1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	+1
Der Straßen-/Bahnlärmpegel ist im Schnitt sehr niedrig (d.h. Wohnung liegt mindestens in einer Anlieger- oder Zone-30-Straße; Entfernung zu Bahnlinien oder Haupt-/Durchgangsstraßen beträgt mindestens 100 m)	+1
Es liegt keinerlei Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB <= 35)	+2
Große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mindestens Fußballplatzgröße) sind maximal 100 m entfernt (Luftlinie)	+1
Die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 100 m ist offen (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	+1
Die Hauptwohnräume der Wohnung sind überwiegend schattseitig (nach Norden) ausgerichtet	-1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen oder direkt an einer Bahnlinie	-2
Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist zwischen 400 und 1000 m entfernt	-1
Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist mehr als 1000 m entfernt	-2
Der Industrie-/Fluglärmpegel ist im Schnitt hoch bis sehr hoch (Dauerlärm oder punktuelle Hochlärmphasen)	-2
Der Grad sonstiger Beeinträchtigungen (zum Beispiel durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe) ist hoch bis sehr hoch	-1
Punktschritte Wohnlage für Tabelle 6:	

5. Berechnungsbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden:

85 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Mehrfamiliengebäude mit 4 Wohnungen, im Stadtbezirk Pfersee, Ausrichtung der Wohnung in Richtung Park/Garten, Lärmpegel sehr niedrig, offene Bebauung, Wohnung im 1. Stock mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung, Balkon, keine Gegensprechanlage. Fenster, Badezimmer, Fußböden und Heizung wurden im Jahr 2010 umfassend modernisiert.

Tabelle 1:	Basismiete für 85 m ² Wohnfläche	7,22 €/m ²
Tabelle 2:	Balkon keine Gegensprechanlage	+2% -2%
Tabelle 3:	Baujahr 1955	-4%
Tabelle 4:	Modernisierungsgrad 1 (4 Modernisierungsmaßnahmen)	+2%
Tabelle 5:	Pfersee	+5%
Tabelle 6:	gute Wohnlage (Tabelle 6A)	+2%
	Summe der prozentualen Zu-/Abschläge:	+5%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt +5 %. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von 7,22 Euro/m² +5 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 7,58 Euro/m² bzw. insgesamt 644 Euro.

6. Spannbreiten

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 bis 6 angeführten Merkmale grundsätzlich wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann, bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung, aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht verwertbarer Mieter- und Wohnwertmerkmale (zum Beispiel Mietdauer, Nationalität) sowie durch im Mietspiegel nicht enthaltene und analysierte Merkmale.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer Zwei-Drittel-Spannbreite liegen. Diese Spannbreite umfasst im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 6 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 19 Prozent.

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 6 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Weitere Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber nicht im Mietspiegel in den Tabellen 1 bis 6 aufgelistet sind, hatten keinen signifikanten Mietpreiseinfluss. Dabei handelt es sich um folgende Wohnwertmerkmale:

- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- Mansarden- oder Maisonette-Wohnung
- Einzimmer-Apartment mit Bad und Küche bzw. Kochnische
- Elektrospeicher-Einzelöfen
- Nah-/Fernwärme als Heizungsversorgung
- Heizungsanlage mit Wärme-Contracting-Vertrag
- Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (zum Beispiel Kachelofen, offener Kamin)

- Überwiegend Laminat-/Vinylboden, Naturstein-/Fliesen-/Kachelboden
- Einzelne besondere Badausstattungsmerkmale: Fußbodenheizung, Waschmaschinenanschluss, Fenster im Bad, keine durchgehende Fliesung/Kachelung beim Fußboden oder im Nassbereich der Wand, großzügiges Bad über 10 m²
- Kasten-/Doppelfenster, Einscheibenverglasung, Fenster mit zusätzlichen Vorfenster
- Rollläden/Fensterläden
- Besondere Sicherheitsausstattung (zum Beispiel Alarmanlage, vergitterte Fenster, Videokamera)
- Nutzungsmöglichkeit eines Gartens oder einer Gartenanlage (alleine oder gemeinschaftlich) durch Mieter
- (Tief-)Garagenplatz, überdachter oder offener Stellplatz ist mit der Wohnung anmietbar
- Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (Werkstatt, Tischtennisraum, Hobbyraum)
- Einzelne besondere Wohnlagemerkmale: unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen, geschlossene bis sehr dichte Bebauung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf (Ansammlung von mindestens 5 Geschäften), Nähe zu Kindergarten oder Grundschule
- Erdgeschosslage

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

Nicht ausgewertet werden konnten aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe: Penthouse-Wohnungen, Galerie-Wohnungen, Souterrain-Wohnungen, Solarthermieanlage zur Wärmeengewinnung, regenerative Energien (zum Beispiel Pellets, Erdwärme als Heizungsbetriebsmittel), kein Bad/WC in der Wohnung vorhanden.

Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (zum Beispiel hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen 1 bis 6 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.12.2019.

Er ist bei der

**Stadt Augsburg
Bürgerinformation
Rathausplatz 1
86150 Augsburg**

und dem

**Stadt Augsburg
Wohnungs- und Stiftungsamt
Wohnraumangelegenheiten
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg**

erhältlich und wird auch auf den Internetseiten der Stadt Augsburg



[augsburg.de/Mietspiegel](https://www.augsburg.de/Mietspiegel)

als interaktiver Online-Mietspiegel zur Verfügung stehen.

Auskunft und Beratung

Information und Beratung für Mitglieder

Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.
Hallstraße 11
86150 Augsburg
Telefon: 0821 151055
E-Mail: info@mieterverein-augsburg.de
mieterverein-augsburg.de

Haus- und Grundbesitzerverein
Augsburg und Umgebung e.V.
Zeugplatz 7
86150 Augsburg
Telefon: 0821 345270
Fax: 0821 3452727
E-Mail: info@hugaugsburg.de
hugaugsburg.de

Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Augsburg
Wohnungs- und Stiftungsamt
Wohnraumangelegenheiten
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg
Telefon: 0821 324-4262
E-Mail: wohnen@augsburg.de
augsburg.de

Von der Stadtverwaltung können nur allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel und zur Mieterhöhung erteilt werden. Einzelfallberatungen und das Ausfertigen von Schriftsätzen bzw. Mieterhöhungsverlangen sind aus rechtlichen Gründen nicht erlaubt.

Impressum

Herausgegeben von

Stadt Augsburg
Sozialreferat

Erstellung

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels waren in einem Arbeitskreis beteiligt

- Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Jobcenter Augsburg-Stadt
- Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.
- Vertreter der Anwaltschaft
- Vertreter des Amtsgerichts Augsburg
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH
- Stadt Augsburg:
Amt für Soziale Leistungen
Amt für Statistik und Stadtforschung
Datenschutzbeauftragte
Geodatenamt
Liegenschaftsamt
Umweltamt
Wohnungs- und Stiftungsamt

Dezember 2019

Copyright beim Herausgeber:
© 2019 Stadt Augsburg

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers die Daten des Mietspiegels, der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

1. Schritt	Ergebnis Tabelle 1	Basismiete nach Wohnfläche	€
2. Schritt	Ergebnis Tabelle 2	Art (Haustyp) und Ausstattung	%
3. Schritt	Ergebnis Tabelle 3	Beschaffenheit (Baujahr)	%
4. Schritt	Ergebnis Tabelle 4	Beschaffenheit (Modernisierungsgrad)	%
5. Schritt	Ergebnis Tabelle 5	Stadtbezirkszone	%
6. Schritt	Ergebnis Tabelle 6	Wohnlage	%
7. Schritt		Summe der prozentualen Zu- bzw. Abschlägen	%
8. Schritt		Ortsübliche Vergleichsmiete	€

Auch als interaktiver Online-Mietspiegel erhältlich unter



augsburg.de/Mietspiegel

