



Mietspiegel 2019

für nicht preisgebundene Mietwohnungen



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,



die steigende Attraktivität der Großen Kreisstadt Erding hat viele positive Aspekte, aber auch deutliche Auswirkungen im Mietwohnungsmarkt: Der örtliche Wohnungsmarkt erlebt seit vielen Jahren eine steigende Nachfrage. Aus vielen Regionen ziehen Menschen nach Erding, was zu einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl führt.

Die Immobilien- und Mietpreise sind daher in den letzten Jahren in der gesamten Region überproportional gestiegen. Diese anhaltende hohe Nachfrage nach Bauland und Wohnraum hat den Stadtrat veranlasst, Flächen für den geförderten Wohnungsbau sowie ein Baulandbegünstigtenmodell zur Verfügung zu stellen. Durch die Nachverdichtung will die Stadt Erding die hohe Nachfrage angemessen abdecken und auf den demografischen Wandel reagieren.

Für den Umgang mit dem knappen Gut Wohnraum ist es unerlässlich Instrumente zu schaffen, welche Wohnraum auch in Zukunft verfügbar und bezahlbar machen. Die vertrauenswürdige Übersicht zu den ortsüblichen Mieten gibt Mietern und Vermietern eine transparente Auskunft und ist außerdem eine gute Grundlage sowie Orientierungshilfe für die Einstufung der jeweiligen Wohnung.

Im Frühjahr 2019 wurden 680 Erdinger Haushalte für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels zu ihren Mieten und Wohnungsmerkmalen befragt. Letzten Endes basieren die Daten auf über 525 mietspiegelrelevanten Haushalten. Somit können wir auf eine breite Datengrundlage zurückgreifen. Das im Rahmen der Befragungen gewonnene Datenmaterial wurde in einem aufwendigen wissenschaftlichen Verfahren ausgewertet und liegt Ihnen nun als qualifizierter Mietspiegel vor.

Mein Dank für das erfolgreiche Zustandekommen des aktuellen Mietspiegels gilt daher dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, den engagierten Interviewern/innen und natürlich den zahlreichen Bürgerinnen und Bürgern, die bereit waren, an der Befragung teilzunehmen. Sie haben maßgeblich dazu beigetragen, den Mietspiegel auf eine verlässliche Grundlage zu stellen.

Der qualifizierte Mietspiegel ermöglicht einen transparenten Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt und soll als Hilfsmittel für ein einvernehmliches Miteinander zwischen Mietern und Vermietern bezüglich der Miethöhe dienen. Langfristig gesehen soll er auch einen rechtssicheren Anhaltspunkt für die Mietpreisgestaltung im Ort darstellen. Er bietet ebenso die Möglichkeit, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung zu berechnen. Ich bitte Sie daher, den Mietspiegel als Chance zu sehen, künftige Ungereimtheiten zwischen Mietern und Vermietern vorzubeugen und für jeden einen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Der neue qualifizierte Mietspiegel ist ab dem 01.10.2019 gültig und ab sofort auf der Homepage der Stadt Erding veröffentlicht. Als besonderen Service bietet die Stadt Erding den qualifizierten Mietspiegel erstmals seit seiner Einführung im Jahr 2009 **unentgeltlich** an.

Max Gotz
Oberbürgermeister

Der Erdinger Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietwohnungen

Der Mietspiegel wurde im Jahr 2019 im Auftrag der Stadt Erding auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erneut neu aufgestellt. Er wurde vom Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Die Mietspiegelerstellung samt Datenerhebung und Auswertung erfolgte durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Unterstützend beteiligt war ein Arbeitskreis Mietspiegel, dem die Stadtverwaltung Erding und der Mieterverein Erding angehörte.

Rechtliche Grundlagen

Ein 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). Durch die Abbildung des Mietniveaus für verschiedene Wohnraumklassen wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten für die Mietvertragsparteien erleichtert. Der Mietspiegel hilft, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen, Gerichtsverfahren zu vermeiden und dient auch der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der Mietspiegel kann ferner zur Begründung einer Mietpreiserhöhung herangezogen werden. Die Einwilligung in eine Mietpreiserhöhung kann der Vermieter vom Mieter verlangen, wenn:

- die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB (Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahme und Betriebskostenerhöhung) abgesehen, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist.
- die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen, kann der Mietspiegel herangezogen werden.
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (Kappungsgrenze) erhöht, von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB abgesehen.

Der vorliegende Mietspiegel erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels nach dem Mietrechtsreformgesetz. 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).

Datengrundlage und Datenauswertung

Der Erdinger Mietspiegel basiert auf Daten, die im Rahmen einer Zufallsauswahl bei Miethaushalten von Ende März bis Anfang Juni 2019 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per mündlicher Befragung durch geschulte Erhebungsbeauftragte und per standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Ausgewertet wurden die Angaben von 525 mietspiegelrelevanten Mietobjekten, die den gesetzlichen Bestimmungen einer Mietspiegelerstellung entsprachen. Die Auswertung wurde mit regressionsanalytischen Verfahren durchgeführt.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Er gilt insbesondere nicht für

- preisgebundene Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines),
- gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, Gebäude für vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung, Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe),
- Wohnungen, die nur kurzzeitig – maximal 3 Monate - vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

Für folgende Wohnungsklassen, für die keine Daten erhoben wurden, ist der Mietspiegel nicht unmittelbar bzw. nur unter Abwägung der Sachlage anwendbar:

- Dienst-/Werkwohnungen, deren Vermietung an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (keine eigene Wohnungstür),
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen (ausgenommen Einbauküche oder Einbauschränke).

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 30 m² und über 150 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Stichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren. Der Mietspiegel ist auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser anwendbar, es wurden für diese Gebäudetypen eigene Zuschläge ermittelt, die in Tabelle 2 zu finden sind.

Mietbegriff

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Nettomiete pro Quadratmeter. Die Nettomiete ist definiert als der Preis rein für die Überlassung der Wohnung. Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung sind darin nicht enthalten. Auch die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes oder andere Zuschläge sind gesondert zu berücksichtigen. Beim Vergleich der individuellen Vertragsmiete mit den Angaben im Mietspiegel ist darauf zu achten, dass von der Vertragsmiete die gegebenenfalls enthaltenen Betriebskosten und Zuschläge abgezogen werden müssen.

Aufbau des Mietspiegels

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über die Tabellen 1 und 2. Mit deren Hilfe kann im Einzelfall je nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Basis des Mietspiegels bildet **Tabelle 1**: Hier sind durchschnittliche Nettomieten in Abhängigkeit der beiden wichtigen Preiseinflussfaktoren - Wohnfläche und Baujahr - enthalten (= Basisnettomiete). Die ausgewiesene Basisnettomiete pro Baujahres- und Wohnflächenklasse entspricht der jeweiligen Klassenmitte. Die Basisnettomiete für Wohnungen, die am Klassenrand liegen, kann auch durch Zwischenwertbildung (Interpolation) gewonnen werden.

Mit Hilfe von **Tabelle 2** wird die einzelne Wohnung konkretisiert. Tabelle 2 enthält Zu-/Abschläge (in Prozent der Basisnettomiete) je nach Wohnungsausstattung, besonderen Zusatzmerkmalen und Wohnungsdefiziten sowie Wohnlage. Erläuterungen dazu finden sich im Anschluss an Tabelle 2.

Tabelle 1: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Baujahr	bis 1918	1919 - 1947	1948 - 1960	1961 - 1988	1989 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2008	2009 - 2014	2015 - 2019
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
30 m² bis < 35 m²	11,80	11,10	11,10	11,30	11,80	12,00	12,20	12,50	12,70
35 m² bis < 40 m²	10,70	10,10	10,00	10,30	10,70	10,90	11,10	11,30	11,60
40 m² bis < 45 m²	10,10	9,50	9,40	9,60	10,00	10,20	10,50	10,70	11,00
45 m² bis < 50 m²	9,90	9,20	9,20	9,40	9,80	10,00	10,20	10,50	10,70
50 m² bis < 60 m²	9,60	9,00	9,00	9,20	9,60	9,80	10,00	10,20	10,50
60 m² bis < 70 m²	9,40	8,80	8,80	9,00	9,40	9,50	9,80	10,00	10,20
70 m² bis < 80 m²	9,20	8,60	8,60	8,80	9,20	9,40	9,60	9,80	10,00
80 m² bis < 90 m²	9,10	8,50	8,50	8,70	9,10	9,20	9,40	9,70	9,90
90 m² bis < 110 m²	8,90	8,40	8,30	8,50	8,90	9,10	9,30	9,50	9,70
110 m² bis < 125 m²	8,80	8,20	8,20	8,40	8,70	8,90	9,10	9,30	9,50
125 m² bis 150 m²	8,60	8,10	8,00	8,20	8,60	8,80	9,00	9,20	9,40

Die durchschnittliche Nettomiete in Erding, unabhängig von Wohnfläche und Baujahr, beträgt 9,73 Euro/m².

Bei der Berechnung der *Wohnfläche* gilt, dass Dachgeschossflächen mit einer Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern nur zur Hälfte berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Terrassen werden gemäß § 2 Abs. 2 Zi. 2 Wohnflächenverordnung je nach Wohnwert zwischen einem Viertel und maximal der Hälfte der Fläche berücksichtigt.

Das *Baujahr* des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigkeit des Wohnraums. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, bleiben in Tabelle 1 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in der Tabelle 2 erfasst werden.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:

Art des Zu- bzw. Abschlags	Höhe des Zu- bzw. Abschlags	Übertrag, falls Merkmal vorhanden
Wohnungsart/Wohnungsausstattung/Wohnungsbeschaffenheit		
Freistehendes Einfamilienhaus (eventuell mit Einliegerwohnung)	+ 15 %	
Doppelhaushälfte	+ 7 %	
Reihenhaus	+ 6 %	
Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	+ 6 %	
integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische) vorhanden	+ 6 %	
alters-/behindertengerechte Ausstattung (barrierefreies Wohnen, insbesondere bodengleiche Dusche, rollstuhlgerechte Türbreite, schwellenfreier Wohnungszugang, Aufzug) vorhanden ¹⁾	+ 6 %	
Badezimmer mit bodengleicher Dusche ausgestattet ¹⁾	+ 3 %	
3-Scheiben-Verglasung oder hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster	+ 3 %	
Fußbodenheizung im Badezimmer oder im Wohnzimmer bzw. in den Haupträumen vorhanden	+ 3 %	
Maisonette (Wohnung über 2 Etagen) in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	+ 3 %	
Dachgeschoßwohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) in einem Mehrfamilienhaus vorhanden	+ 3 %	
Mietvertrag schließt die ausschließlich eigene Nutzung eines Gartens mit ein	+ 3 %	
Fußböden überwiegend aus Vinyl oder Naturstein, Fliesen oder Kacheln	+ 3 %	
Aufzug in einem Gebäude mit max. 4 Etagen (einschl. Erdgeschoss) vorhanden	+ 3 %	
Heizungsversorgung erfolgt nicht zentral, sondern über Einzelöfen (Gas, Öl, Holz/Kohle, Strom)	- 10 %	
seit 2000 nicht modernisierter PVC-/Linoleum-/Teppich-Böden bzw. kein Belag (Rohboden) im überwiegenden Teil der Wohnung vorhanden	- 6 %	
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ohne Freifläche (Balkon, Loggia oder (Dach)-Terrasse	- 6 %	
nachteilige Grundrissgestaltung (z.B. mindestens ein Durchgangszimmer)	- 3 %	
keine Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden	- 3 %	
Fußboden im Bad nicht durchgehend gefliest (oder fliesengleiches Material)	- 3 %	
WC nur im Badezimmer als einzige Toilette in der Wohnung vorhanden	- 3 %	
Wohnlage		
Die kürzeste Fahrtfernung zum Schranenplatz beträgt weniger als 1 km	+ 5 %	
Die Bebauung im Umkreis von 50 Metern ist offen mit hohem Begrünungsgrad (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser)	+ 3 %	
Der Lärmpegel in der Umgebung (insb. Verkehrs-, Industrie-, Fluglärm) ist bei offenem Fenster als sehr niedrig einzustufen (z.B. Lage der Wohnung in ruhigem Hinterhaus oder Rückgebäude).	+ 3 %	
Die Ausrichtung der Haupträume geht in Richtung Garten/Grünanlage/Park, ohne jegliches Verkehrsaufkommen	+ 3 %	
Die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen S-Bahn-Haltestelle beträgt max. 500 m	+ 3 %	
Wohnung liegt in oder unmittelbar an gewerblich genutztem Gebiet (Industrie-/Gewerbebetriebe)	- 5 %	
Der Lärmpegel in der Umgebung (insb. Verkehrs-, Industrie-, Fluglärm) ist bei offenem Fenster als hoch einzustufen (d.h., die Wohnung gehört zu den 10 % der am lautesten gelegenen Wohnungen im Stadtgebiet)	- 3 %	

Fortsetzung Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tabelle 1:

Modernisierung		
Wohnung mit Baujahr vor 1985 wurde nach 1999 vollsaniert (vergleichbar Neubau zum Zeitpunkt der Sanierung)	+ 4 %	
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 und es wurden seit 2000 keine keinerlei Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt	- 4 %	
Summe der Zu- und Abschläge:		

¹⁾ Diese Zuschläge können nicht gleichzeitig vergeben werden!

Berücksichtigung von Spannen

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 1 und 2 aufgeführten Merkmale grundsätzlich viele Mietpreisunterschiede erklären. Trotz der Vielfalt der erfassten Wohnwertmerkmale verbleibt ein Streubereich für Mietpreise gleichartiger Wohnungen. Unter Berücksichtigung aller im Mietspiegel genannten Wohnwertkriterien ergeben sich durchschnittliche Zwei-Drittel-Spannen in Höhe von ± 15 Prozent. Das bedeutet: Bei Differenzierung nach den Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel der Mietpreise aller Wohnungen einer Wohnungskategorie (z.B. Wohnungen zwischen 60 und 70 m² der Baujahresklasse 1948 bis 1960, mit durchschnittlicher Wohnungsausstattung, guter Wohnlage) innerhalb dieser Spannweite.

Die Spannweite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den überwiegend freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, soziale Einstellung des Vermieters) bzw. nicht bei der Mietspiegelerhebung erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne, Schwimmbad usw.) oder qualitative Ausstattungsunterschiede bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel anhand Tabelle 1 und 2 errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind aber 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, die einen nachweisbaren signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben, 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:

- Anzahl der Wohnungen und Geschosse in einem Mehrfamilienhaus
- zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)
- zweites Bad in der Wohnung
- eigener Keller- oder Speicheranteil oder Abstellraum außerhalb der Wohnung
- überwiegend Parkett-, Dielen- oder Laminatböden in der Wohnung
- Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung durch andere Mietparteien
- Kasten-/Doppelfenster
- Einzelne Modernisierungsmaßnahmen

- einzelne besondere Wohnlagermerkmale: schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich), Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für täglichen (mind. 100 qm Verkaufsfläche) oder speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. 5 Geschäften), Nähe zu Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmittel außer S-Bahn.

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

Nicht ausgewertet werden konnten aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe: Elektrospeicher-Einzelöfen; Wärmelieferung über Nahwärmesysteme (z.B. Blockheizkraftwerk); nicht alle Wohnräume, Küche oder Bad gleichmäßig beheizbar; Erstinstallation (z. B. Strom-, Wasser-, Gasleitungen) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz; unzureichende Internetanschlussmöglichkeit; Einfachverglasung bei den Fenstern; Souterrain-Wohnungen;

Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in der Tabelle 2 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

Anwendungsbeispiel

1. Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

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

65 m² Wohnfläche; Baujahr 1993; Bad mit Fußbodenheizung; Integrierter Küchenbereich; ein Durchgangszimmer; S-Bahnhof in 150 m Entfernung, Hauptwohnräume liegen in Richtung großer und viel befahrener Durchgangsstraße.

Berechnungsschritt	Details	Ergebnis
1. Schritt: Ermittlung der Basisnettomiete aus Tabelle 1	<ul style="list-style-type: none"> 65 m² Wohnfläche Baujahr 1993 	9,40 Euro/m ²
2. Schritt: Ermittlung der Zu- und Abschläge aus Tabelle 2	<ul style="list-style-type: none"> Bad mit Fußbodenheizung integrierter Küchenbereich Durchgangszimmer vorhanden nahe S-Bahnhof Lage Richtung Durchgangsstraße 	+ 3 % + 6 % - 3 % + 3 % - 3 %
3. Schritt: Bildung der Summe der Zu- und Abschläge	Summe der Zu- und Abschläge:	+ 6 %
4. Schritt: Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m ²	Basisnettomiete + Summe der Zu- und Abschläge $9,40 \text{ Euro/m}^2 + 0,06 \times 9,40 \text{ Euro/m}^2 =$	9,96 Euro/m ²
5. Schritt: Berechnung der absoluten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete	durchschnittliche Vergleichsmiete pro qm * Wohnfläche $9,96 \text{ Euro/m}^2 * 65 \text{ m}^2 =$	647 Euro
6. Schritt: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (2/3-Spanne)	absolute durchschnittliche Vergleichsmiete $\pm 15 \%$ $647 \text{ Euro} \pm 0,15 * 647 \text{ Euro} =$	[550 – 744 Euro]

Die Summe aller Zu-/Abschläge ergibt einen Zuschlag in Höhe von +6 %. Zu der Basisnettomiete in Höhe von 9,40 Euro/m² sind damit 6 % (= 0,06 * 9,40 Euro = 0,56 Euro/m²) zu addieren. Die durchschnittliche Vergleichsmiete beträgt folglich 9,96 Euro/m² bzw. insgesamt 647 Euro. Der ortsübliche Rahmen für diese Wohnung liegt im Bereich 647 Euro $\pm 15 \%$, das entspricht einem Preisintervall von 550 bis 744 Euro.

2. Ermittlung der eigenen Nettomiete

Für einen Vergleich mit den Mietspiegelwerten ist die eigene Nettomiete pro Quadratmeter zu verwenden. Falls diese nicht bekannt ist (z.B. bei Pauschalmieten), sind die nachfolgenden Berechnungsschritte erforderlich:

- Von dem Betrag, der insgesamt monatlich an Miete anfällt, sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasserkosten sowie alle weiteren Betriebskosten, die an den Vermieter zu entrichten sind, abzuziehen. Für den Fall nicht bekannter Betriebskosten sind durchschnittliche Werte anzunehmen.
- Weiterhin abzuziehen sind eventuelle Zuschläge (z.B. für Garage oder Untermiete).
- Der verbleibende Betrag ist nunmehr durch die Wohnfläche zu dividieren und kann mit der im Mietspiegel ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete verglichen werden.

Auskunftsstellen zum Mietspiegel

Mieterverein Erding

Hofmarkplatz 4

85435 Erding

Tel.: 08122 / 84126

Fax: 08122 / 84134

E-Mail: info@mieterverein-erding.de

Stadt Erding

Herrn Eric Stauch

Landshuter Str. 1

85435 Erding

Tel.: 08122 / 408-312

Fax: 08122 / 408-500

E-Mail: eric.stauch@erding.de

Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.10.2019

Urheberrechte

Der Mietspiegel ist urheberrechtlich geschützt. Verkauf sowie Vervielfältigungen jeglicher Art, auch die Einreichung in elektronische Datensysteme, bleiben der Stadt Erding vorbehalten. Ansprüche können aus dem Inhalt des Mietspiegels nicht hergeleitet werden.

Impressum

Herausgeber:

Stadtverwaltung Erding

Landshuter-Str. 1

85435 Erding

Erstellung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2

93161 Sinzing