

MIETSPIEGEL 2020

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM



PFAFFENHOFEN A. D. ILM
Guter Boden für große Vorhaben

VORWORT ZUM MIETSPIEGEL 2020 DER STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Liebe Pfaffenhofenerinnen und Pfaffenhofener,

wir haben das Glück in einer Region zu wohnen, der es wirtschaftlich sehr gut geht. Immer mehr Menschen finden hier Arbeit und wollen auch hier leben. Mieten und Preise für Wohnungen und Grundstücke steigen dadurch jedoch scheinbar unaufhaltsam. Als Stadtgemeinschaft stehen wir dieser Entwicklung aber nicht machtlos gegenüber.

Unser Interesse als Stadt ist es, dass Wohnen in Pfaffenhofen weiterhin bezahlbar bleibt. Dafür hat der Stadtrat zahlreiche Maßnahmen auf den Weg gebracht. Wir bauen beispielsweise Sozialwohnungen, Wohnungen für ältere Mitmenschen und passen unser Einheimischenmodell kontinuierlich den aktuellen Gegebenheiten an.

Seit 2016 gibt es in unserer Stadt einen qualifizierten Mietspiegel. Der Stadtrat hat damals beschlossen, dieses Instrument einzuführen, um eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Gestaltung der Mietpreise in Pfaffenhofen zu schaffen. Die Erfahrung zeigt, dass sich der Mietspiegel bewährt hat. Nachdem er 2018 einmal fortgeschrieben wurde, haben wir in diesem Jahr einen komplett neuen Mietspiegel mit den aktuellen Zahlen und Daten aus einer Umfrage, die Anfang dieses Jahres stattfand, erstellen lassen.

Der Mietspiegel enthält eine transparente Übersicht, wie hoch die Mieten für vergleichbare Wohnungen in Pfaffenhofen sind, was beispielsweise deren Lage, Ausstattung oder Größe angeht. Damit haben Vermieter und Mieter ein Hilfsmittel zur Hand, das dazu beiträgt, eine einvernehmliche Höhe der Miete zu vereinbaren.

Ich wünsche Ihnen, dass der neue Mietspiegel 2020 bei der Wohnungssuche oder beim Vermieten einer Wohnung eine Unterstützung ist auf dem Weg zu einer fairen Miete.

Herzliche Grüße,

Ihr



Thomas Herker
Erster Bürgermeister



1. ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL 2020

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm hat im Jahr 2020 den Mietspiegel neu erstellt. Er basiert auf 1120 Datensätzen, die im März/April 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktextperten mitgewirkt. In diesem Gremium waren neben der Stadtverwaltung vertreten:

1. Mieterverein Pfaffenhofen e. V.
2. Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Pfaffenhofen Umgebung e. V.

Mit der Konzeption des Mietspiegels und der Auswertung der Daten war das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Sinzing, beauftragt. Das dem Mietspiegel zugrunde liegende regressionsanalytische Auswertungsverfahren ermöglicht statistisch genaue und abgesicherte Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt im Stadtgebiet von Pfaffenhofen.

Bei dem vorliegenden Mietspiegel handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Er tritt am 1. Oktober 2020 in Kraft.

FUNKTION DES MIETSPIEGELS

Der Mietspiegel ist gemäß § 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). 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.

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).

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

- preislich gebundene Wohnungen oder Sozialwohnungen, für die eine Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss;
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich oder zu vorübergehendem Gebrauch genutzt wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen, Sammelunterkünften oder Wohnraum, bei dem die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung);
- überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestatteter Wohnraum;
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 25 m² und über 160 m² kann keine Aussage getroffen werden, da sie in der Auswertungsstichprobe in zu geringer Anzahl vertreten waren.

Ein qualifizierter Mietspiegel setzt voraus, dass er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder den Interessensvertretern von Vermietern und Mietern anerkannt wurde und
- nach zwei Jahren durch Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben wird und
- alle vier Jahre neu erstellt wird.

NETTOMIETE UND NEBENKOSTEN

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²), in denen die ortsüblichen Betriebskosten nicht enthalten sind. Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses, der Verwaltungskosten und der Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne Möblierungs- und Untermietzuschläge und ohne jegliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung. Nicht enthalten sind somit folgende Betriebskosten: Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, der Aufzugswartung, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung und der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der gebäudebezogenen Versicherungen, der laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne und der sonstigen laufenden Betriebskosten.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen können nach vertraglicher Vereinbarung auch vom Mieter übernommen werden.

Sind Betriebskosten in der vereinbarten Mietzahlung enthalten, muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die entsprechend enthaltenen Betriebskosten bereinigt 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 Baualter bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu-/Abschläge auf Tabelle 1 berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabellen 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Pfaffenhofen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,67 Euro/m².

SCHRITT 1 ERMITTLUNG DER BASIS-NETTOMIETE NACH WOHNFLÄCHE UND BAUALTER

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m² und pro Monat wieder.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten. Es gilt: Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien etc. werden gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche in der Regel mit einem Viertel angerechnet, maximal bei besonderem Nutzungswert bis zur Hälfte der Grundfläche.

Grundsätzlich ist eine Wohnung in diejenige Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertig erstellt bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum im Rahmen einer Gesamtanierung des Gebäudes geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der die Baumaßnahme erfolgte. Bauliche Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnraum eventuell in einen neueren Alterszustand versetzen, werden über Tabelle 2, Teil 2 erfasst.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

Ermitteln Sie für Ihre Wohnung anhand der Wohnfläche und des Baujahres die zutreffende Basis-Nettomiete, die dann in die Tabelle 3 zu übertragen ist.

TABELLE 1: MONATLICHE BASIS-NETTOMIETE NUR IN ABHÄNGIGKEIT VON WOHNFLÄCHE UND BAUALTER

Wohnfläche in m ²	Baujahr									
	bis 1918	1919 – 1948	1949 – 1963	1964 – 1974	1975 – 1984	1985 – 1995	1996 – 2002	2003 – 2009	2010 – 2016	ab 2017
25 – < 30	10,70 €	9,50 €	9,40 €	9,80 €	10,30 €	11,10 €	11,90 €	12,60 €	13,40 €	14,00 €
30 – < 35	9,80 €	8,80 €	8,70 €	9,00 €	9,50 €	10,20 €	10,90 €	11,60 €	12,30 €	12,90 €
35 – < 40	9,20 €	8,20 €	8,20 €	8,50 €	8,90 €	9,60 €	10,30 €	10,90 €	11,60 €	12,20 €
40 – < 45	8,80 €	7,90 €	7,80 €	8,10 €	8,50 €	9,10 €	9,80 €	10,40 €	11,10 €	11,60 €
45 – < 50	8,50 €	7,60 €	7,50 €	7,80 €	8,20 €	8,80 €	9,50 €	10,10 €	10,70 €	11,20 €
50 – < 60	8,20 €	7,30 €	7,30 €	7,50 €	7,90 €	8,50 €	9,10 €	9,70 €	10,30 €	10,80 €
60 – < 70	7,90 €	7,10 €	7,00 €	7,30 €	7,70 €	8,20 €	8,80 €	9,40 €	10,00 €	10,50 €
70 – < 80	7,80 €	6,90 €	6,90 €	7,10 €	7,50 €	8,10 €	8,60 €	9,20 €	9,80 €	10,20 €
80 – < 100	7,60 €	6,80 €	6,70 €	7,00 €	7,40 €	7,90 €	8,50 €	9,00 €	9,60 €	10,00 €
100 – < 120	7,40 €	6,60 €	6,60 €	6,80 €	7,20 €	7,70 €	8,20 €	8,70 €	9,30 €	9,80 €
120 – < 140	7,20 €	6,40 €	6,30 €	6,60 €	6,90 €	7,40 €	8,00 €	8,50 €	9,00 €	9,50 €
140 – 160	6,80 €	6,10 €	6,10 €	6,30 €	6,60 €	7,10 €	7,60 €	8,10 €	8,60 €	9,00 €

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Pfaffenhofen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 8,67 Euro/m².

SCHRITT 2

ERMITTLUNG VON ZU-/ABSCHLÄGEN JE NACH WOHNUNGSART, AUSSTATTUNG, BESCHAFFENHEIT UND WOHLNAGE

Neben Wohnfläche und Baualter beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung.

Tabelle 2, Teile 1 und 2, weisen prozentuale Zu-/Abschläge auf Tabelle 1 für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als Mietpreis beeinflussend 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 als nicht vorhanden. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Werte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für die Tabelle 2, Teile 1 und 2:

1. Falls ein angeführtes Wohnwertmerkmal auf die Wohnung zutrifft, tragen Sie den entsprechenden prozentualen Zu-/Abschlag in die Spalte „Übertrag“ von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Summe der prozentualen Zu- bzw. der Abschläge in der Spalte „Übertrag“ und übertragen Sie diese Ergebnisse in Tabelle 3.

TABELLE 2, TEIL 1: PROZENTUALE ZU-/ABSCHLÄGE FÜR WOHNWERTMERKMALE, DIE DEN MIETPREIS SIGNIFIKANT POSITIV UND NEGATIV BEEINFLUSSEN

ART UND AUSSTATTUNG DES WOHNRAUMS	prozentualer		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus	2 %	/		/
Wohnung in Mehrfamilienhaus mit Wohnfläche ab 100 m ²	/	2 %	/	
Souterrain-/Untergeschosswohnung	/	4 %	/	
Barrierefreie Wohnung (insb. schwellenfrei, stufenloser Wohnungszugang, bodengleiche Dusche)	2 %	/		/
Aufzug	2 %	/		/
Gehobene Sanitärräumlichkeit/-ausstattung (mind. 2 der nachfolgenden 3 Merkmale vorhanden: 2 Toiletten in der Wohnung, Badewanne und Dusche separat vorhanden, Fußbodenheizung im Bad)	4 %	/		/
WC nur im Badezimmer vorhanden	/	2 %	/	
Keine zentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere kleine Einzelspeichergeräte, Kleinboiler)	/	4 %	/	
Einzelöfen als Grundheizungsausstattung (d. h. weder Zentral- noch Etagenheizung)	/	4 %	/	
Weder Balkon, Loggia noch (Dach-)Terrasse vorhanden	/	2 %	/	
Überwiegend gehobene Bodenbeläge (z. B. Parkett-, Keramik- oder Steinböden) in der Wohnung	2 %	/		/
Überwiegend einfache Bodenbeläge (z. B. PVC-, Teppichböden)	/	2 %	/	
Überwiegend kein Bodenbelag (Rohböden, Estrich) in Wohnungen mit Baujahr vor 1970	/	6 %	/	
Alte Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) liegen frei sichtbar über Putz	/	2 %	/	
Überwiegend Einfachverglasung (einscheibig) oder Kasten-/Doppelfenster oder Fenster mit zusätzlichem Vorfenster	/	2 %	/	
Einbauküche vom Vermieter gestellt	4 %	/		/
WOHNLAGE	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Entfernung zum Hauptplatz fußläufig unter 300 m	4 %	/		/
EcoQuartier	4 %	/		/
Kernstadt einschl. Sulzbach (zusammenhängende Bebauung)	0 %	0 %	/	/
Die Kernstadt umgebende Ortsteile: Eberstetten, Försbach, Haimpertshofen, Heißmanning, Streitdorf, Niederscheyern, Weiher (ohne EcoQuartier)	/	2 %	/	
Affalterbach, Uttenhofen, Walkersbach und vergleichbare Ortsteile	/	9 %	/	
Tegernbach, Ehrenberg und alle weiteren Ortsteile	/	14 %	/	
Summe der prozentualen Zuschläge =				/
			Summe der prozentualen Abschläge =	

TABELLE 2, TEIL 2: PROZENTUALE ZUSCHLÄGE FÜR MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN (GILT NUR FÜR BAUJAHRE VOR 1995)

Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und seit 2006 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2006 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen gelten jetzt als Standardniveau. Nach 1995 gebaute Gebäude weisen nachweisbar kaum Modernisierungsmaßnahmen auf und unterliegen zudem den ab 1996 geltenden strengeren gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung.

Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen nur bei Gebäuden vor Baujahr 1995

ENERGETISCHE UND SONSTIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN	prozentualer Zuschlag	Übertrag
Dämmung der Außenwand	3 %	
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	3 %	
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger wie Heizkessel, Brenner oder Gastherme)	3 %	
Fenstererneuerung mit mindestens Isolierverglasung	3 %	
Modernisierung des Sanitärbereichs (mind. Fliesen, Bade-/Duschwanne und Waschbecken)	3 %	
Zeitgemäße Erneuerung der Elektroleitungen	3 %	
Erneuerung der Wohnungsböden	3 %	
Sonstige nicht erwähnte Modernisierungsmaßnahmen	2 %	

Summe der prozentualen Zuschläge = _____

SUMMEN DER TABELLE 2, TEILE 1 UND 2:		Übertrag
Summe der Zuschläge aus Teil 1		
Summe der Abschläge aus Teil 1	-	
Summe der Zuschläge aus Teil 2	+	

Summe aller prozentualen Zu-/Abschläge aus Tabelle 2 (Teil 1 und 2) = _____

SCHRITT 3 ERMITTLUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

TABELLE 3: BERECHNUNGSSCHEMA ZUR ERMITTLUNG DER VERGLEICHSMIETE

	Quadratmeter	.....	(m ²)
Basismiete aus Tabelle 1	Baujahr	.....
	Basismiete	.....	(€/m ²)
Summe aller prozentualen Zu-/Abschläge aus Tabelle 2 (Teil 1 und 2)	+/- Prozent	.....	(%)
	Basismiete	.....	(€/m ²)
Umrechnung des gesamten prozentualen Zu- bzw. Abschlags in Euro/m ²	Prozent/100	X	/100
	Gesamter Zu-/Abschlag in €/m ²	=	.....
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Basismiete	.....	(€/m ²)
	Gesamter Zu-/Abschlag in €/m ²	±	..... (€/m ²)
	Gesamtbetrag	=	..... (€/m ²)

MIETPREISSPANNEN

Bei dem in Tabelle 3 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. Dies liegt zum einem an der Vertragsfreiheit des Wohnungsmarktes und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Pfaffenhofen im Schnitt auf ± 18 % um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, damit die Miete einer nach Standard und Größe üblichen Wohnung am ehesten getroffen wird. Nicht durch das Zu-/Abschlagssystem abgedeckte, nicht im Fragebogen abgefragte Sondermerkmale sowie eine stark vom Standard abweichende Merkmalsqualität bei den Zu-/Abschlagsmerkmalen können im Bereich der Spannweite berücksichtigt werden. Z. B. kann hier der Zustand einer Wohnung, das Vorhandensein einer Garage/eines Stellplatzes in der Innenstadt angemessen bewertet werden.

Die Mietpreisspanne beläuft sich in Pfaffenhofen a. d. Ilm auf ± 18 %.

3. ANWENDUNGSBEISPIEL FÜR EINE EXEMPLARISCHE WOHNUNG

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	7,00 (€/m ²)	
	Baujahr	1967		
Tabelle 2	Zuschlagsmerkmale (Teil 1)	· Parkettboden	Zuschlag	Abschlag
		· barrierefreie Wohnung	2 %	
	Abschlagsmerkmale (Teil 1)	· Stadtteil Fölnbach		2 %
		· weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden		2 %
· nur ein WC im Badezimmer vorhanden			2 %	
Modernisierungen (Teil 2)	<ul style="list-style-type: none"> · Dämmung Außenwand (2009) · Erneuerung aller Fenster (2009) · Erneuerung Sanitärbereich (2009) · Erneuerung der Heizung (2009) 	12 %		
Summe der Zuschläge bzw. der Abschläge			16 %	6 %

TABELLE 3: BERECHNUNGSSCHEMA ZUR ERMITTLUNG DER VERGLEICHSMIETE

Basismiete aus Tabelle 1	Quadratmeter	<u>84</u>	(m ²)
	Baujahr	<u>1967</u>	
	Basismiete	<u>7,00</u>	(€/m ²)
Summe aller prozentualen Zu-/Abschläge aus Tabelle 2 (Teil 1 und 2)	+/- Prozent	<u>10</u>	(%)
Berechnung des gesamten Zu- bzw. Abschlags in Euro/m ²	Basismiete	<u>7,00</u>	(€/m ²)
	Prozent/100	X <u>10</u>	/100
	Gesamter Zu-/Abschlag in €/m ²	= <u>0,70</u>	
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	Basismiete	<u>7,00</u>	(€/m ²)
	Gesamter Zu-/Abschlag in €/m ²	± <u>0,70</u>	(€/m ²)
	Gesamtbetrag	= <u>7,70</u>	(€/m ²)

INFORMATION

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon 08441 78-101
pfaffenhofen.de
facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm

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

Für ihre Vereinsmitglieder:

Mieterverein Pfaffenhofen e. V.

mieterverein-pfaffenhofen.de

E-Mail: info@mieterverein-pfaffenhofen.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Pfaffenhofen Umgebung e. V.

hwg-pfaffenhofen.de

Online-Mietspiegelrechner

Auf der Internetseite der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm finden Sie einen Online-Mietspiegel mit Rechner.

Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:
EMA-Institut für empirische Marktanalysen,
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Copyright beim Herausgeber:

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

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm
Hauptplatz 1 und 18 · 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Telefon: 08441 78-0
E-Mail: rathaus@stadt-pfaffenhofen.de
pfaffenhofen.de
facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm

Herausgeber: Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Stand: Oktober 2020 · Änderungen vorbehalten