

Mietspiegel 2016

Stadt Puchheim

August 2016

Herausgeber:
Stadt Puchheim,
Poststraße 2
82178 Puchheim
Tel: 089 / 80 09 8 – 0
Fax: 089 / 80 09 8 – 222
www.puchheim.de

Auflage: 1000 Stück

Schutzgebühr: 3 Euro

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Puchheim bietet ein attraktives Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsumfeld und genießt alle Vorteile des Ballungsraumes München. Folglich ist die Nachfrage nach Wohnraum groß und unser Wohnungsmarkt in steter Bewegung. In der öffentlichen Diskussion nehmen die Wohnraumversorgung und angemessene Mietpreise breiten Raum ein.

In diesem Zusammenhang ist der qualifizierte Mietspiegel, den die Stadt Puchheim jetzt erstmals herausgibt, von großer Bedeutung. Als ausgewogene Orientierungshilfe dient er Mietvertragspartnern als Grundlage für eine faire Übereinkunft zur Miethöhe und sorgt für Transparenz im Mietwohnungsmarkt. Er liefert ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Puchheimer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise.

Ich wünsche Ihnen als Nutzer des Mietspiegels viel Erfolg bei der Anwendung und hoffe, dass er Ihnen behilflich ist bei der einvernehmlichen Gestaltung der Mietverhältnisse. Das Ziel des Stadtrates und der Verwaltung, nämlich zur Stärkung der Rechtssicherheit und des Rechtsfriedens in unserer Stadt beizutragen, wäre damit erreicht.

Bei allen Beteiligten, die bei der Erstellung des Mietspiegels geholfen haben, bedanke ich mich herzlich.

Ihr
Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

Dieser Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Puchheim wurde durch die Stadtverwaltung Puchheim erstellt. Es handelt sich um einen **qualifizierten Mietspiegel** gemäß § 558d BGB.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom Institut Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg, auf Basis einer Erhebung bei Vermietern erhoben und ausgewertet.

Der Stadtrat hat der Veröffentlichung dieses Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel zugestimmt. Der Mietspiegel tritt zum 01.08.2016 in Kraft.

Der Mietspiegel bildet eine repräsentative Übersicht über die in Puchheim am **01.04.2016** üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Ein qualifizierter Mietspiegel bildet eine nach dem BGB vorgesehene Möglichkeit zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten. Er bietet den Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung eine **Mietänderung** im Sinne des § 558 BGB zu vereinbaren, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Darüber hinaus wird der Mietspiegel auch bei Neuabschlüssen von Wohnungsmietverträgen herangezogen.

VERÄNDERUNGEN DER MIETHÖHE

Der Vermieter kann vom Mieter die Zustimmung zu einer Mietänderung verlangen, wenn

a. die bisherige Miete seit fünfzehn Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB),

b. die angestrebte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbare Wohnungen nicht übersteigt,

c. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als fünfzehn vom Hundert erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen infolge Modernisierung, § 559 BGB, oder Erhöhung der Betriebskosten, § 560 BGB).

Die Stadt Puchheim unterliegt seit 2013 einer Kappungsgrenzenverordnung, so dass hier eine **Kappungsgrenze von 15 %** gilt. Enthält der qualifizierte Mietspiegel Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann immer mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt.

NEUABSCHLÜSSE VON MIETVERTRÄGEN („MIETPREISBREMSE“)

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich frei vereinbart werden.

Es müssen aber in Puchheim die Regelungen gemäß § 556d BGB berücksichtigt werden - Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse“). Der Mietspiegel **muss** daher auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungsrahmen herangezogen werden.

Die Miete bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf entsprechend **maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete** liegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind

- Neubauten, die nach dem 01.10.2014 fertiggestellt wurden
- aufwändig sanierte Wohnungen; als aufwändig saniert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

GELTUNGSBEREICH

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Puchheim, die bis zum 31.12.2016 bezugsfertig geworden sind. Für Mietwohnungen, die zu einem späteren Zeitpunkt bezugsfertig wurden, kann die Miete in Anlehnung an die Mietwerte dieses Mietspiegels vereinbart werden.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- preisgebundenen Wohnraum (sog. Sozialwohnungen),
- Wohnraum in einer heimgähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen),
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

MÖBLIERUNG

Bei möbliert vermieteten Wohnungen können die Werte des Mietspiegels herangezogen werden. Dazu ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und um den Wert der Möblierung zu erhöhen.

MIETENBEGRIFF „NETTO-KALTMIETE“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Netto-Kaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dieses entspricht der Grundmiete ohne die Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) sowie ohne alle anderen Betriebs- und sonstige Nebenkosten.

VERMIETERSEITIGE AUSSTATTUNG

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom **Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale geschaffen, ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

AUSSTATTUNG

Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen für Wohnungen, die mindestens über ein **Bad und eine Sammelheizung** verfügen. Für Wohnungen, die unterhalb dieses Ausstattungsstandards liegen, können Abschläge vorgenommen werden.

SAMMELHEIZUNG

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

BAD

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

BAUALTER

Das Merkmal „Beschaffenheit“ wird im Mietspiegel durch das Baujahr dargestellt. Maßgeblich ist dabei das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des **Gebäudes**, wobei zwei Ausnahmen bestehen:

- Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute **Dachgeschosswohnungen** werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.
- **Grundlegend modernisierte Wohnungen** können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs aufgewandt werden mussten.

WOHNLAGE

Die Wohnlageeinstufung einer Adresse gibt die Lagequalitäten des weiteren Wohnumfeldes im Puchheimer Stadtgebiet wieder. Die Lageeinteilung erfolgt dabei für die beiden Wohnlagen „normal“ und „gut“.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung ist Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie ist Resultat sachkundiger Expertise.

In der Mietspiegeltabelle werden die ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen in **normaler Wohnlage** ausgewiesen. Im Vergleich zu dieser Wohnlage ergibt sich für Wohnungen in **guter Wohnlage** folgender Zuschlag:

Wohnungen im Bereich „Gute Wohnlage“: + 0,36 €/m²

Die Wohnlagezuordnung einer Adresse kann anhand des **Straßenverzeichnisses** zum Mietspiegel Puchheim ermittelt werden. Dieses findet sich in Anlage B dieser Broschüre.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnliche Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- umgebende Nutzungen, Straßenbild
- Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)

- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

ORIENTIERUNGSHILFEN ZUR SPANNENEINORDNUNG

Die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ in Anlage A dieser Broschüre sollen die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern.

Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, da sie nicht empirisch erhoben wurde, sondern auf dem Wissen und den Erfahrungen von Experten des Puchheimer Wohnungsmarktes basiert.

Die Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung muss im Rahmen einer Gesamtbewertung aller wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale vorgenommen werden.

MIETSPIEGELTABELLE

Die Wohnungsgrößenklassen in der Mietspiegeltabelle sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 50,00 m² in die Größenklasse „50 – 65 m²“ und Wohnungen mit exakt 80,00 m² in die Größenklasse „80 und mehr m²“ einzuordnen sind.

MITTELWERTE UND SPANNENWERTE

In der Tabelle werden der **Mittelwert** (Median) und die **Mietspannen** (2/3-Spannen) angegeben.

Die Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar. Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenze jeweils der größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt.

MIETSPIEGEL PUCHHEIM 2016

Netto-Kaltmiete in €/m² in normaler Wohnlage

	Baualtersklassen		
Wohnungsgröße	Vor 1979	1979 – 1994	Ab 1995
bis 50 m²	10,00 8,89 – 11,22	10,68* 9,55 – 11,79	11,47* 10,23 – 12,18
50 - 65 m²	9,34 8,57 – 10,58	10,71 9,78 – 11,41	10,46 9,66 – 11,80
65 - 80 m²	8,73 7,93 – 10,20	10,00 9,31 – 10,86	
80 m² und mehr	8,76 7,75 – 10,96	8,63 7,52 – 9,61	11,12 9,74 – 11,38

* Für Felder mit 10-14 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Bei leeren Feldern (weniger als 10 Fälle) können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

Anlage A

ORIENTIERUNGSHILFE ZUR SPANNENEINORDNUNG

Mit dieser Orientierungshilfe kann die Miete für eine konkrete Wohnung innerhalb der Spanne eines Mietspiegelfeldes ermittelt werden.
Die folgende Aufzählung ist nicht abschließend, sondern kann im konkreten Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden. Die Einstufung der individuellen Wohnung innerhalb der Spanne muss im Rahmen einer Gesamtbewertung vorgenommen werden. Wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale werden gegeneinander aufgerechnet.

Wohnwertmindernde Merkmale (–)	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)
Bad / WC	
– Bad nicht beheizbar – Nur Teilbereiche gefliest (Fliesenspiegel) – Keine aktive Entlüftung / kein Fenster	– WC vom Bad getrennt – Doppelhandwaschbecken, Bidet – Zweites WC in der Wohnung
Küche	
– Keine Warmwasserbereitung / -versorgung – Keine aktive Entlüftung / kein Fenster	– Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) – Einbauküche, (Einbauherd und -spüle, Ober- und Unterschränke, Kacheln und Fliesen)
Wohn- und Schlafräume	
– Keine Isolierverglasung – Kein nutzbarer Balkon – Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden – Keller- oder Souterrainwohnung – Mindestens ein gefangener Raum	– Aufwändige Decken- oder Wandverkleidung – Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 qm, Tiefe > 1,50 m) – Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen) – Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett, Fliesen, Natursteinbelag) – Fußbodenheizung
Wohnanlage / Wohnumfeld	
– Treppenhaus / Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand – Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden) – Keine Gegen- / Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	– Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen) – Unentgeltliche(r) Einzelgarage / Tiefgarage / Stellplatz – Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes

Wohnungen, bei denen die Anzahl der **wohnwertmindernden** Merkmale
→ um mindestens 3 größer ist als die der wohnwerterhöhenden Merkmale, werden in der Regel deutlich unterhalb des Mittelwertes in der Spanne eingestuft (untere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert).
→ um bis zu 2 größer ist als die der wohnwerterhöhenden Merkmale, werden in der Regel unterhalb des Mittelwertes in der Spanne eingestuft (obere Hälfte der Differenz zwischen Spannenunterwert und Mittelwert).

Wohnungen, bei denen die Anzahl der **wohnwerterhöhenden** Merkmale
→ um bis zu 2 größer ist als die der wohnwertmindernden Merkmale, werden in der Regel oberhalb des Mittelwertes in der Spanne eingestuft (untere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert).
→ um mindestens 3 größer ist als die der wohnwertmindernden Merkmale, werden in der Regel deutlich oberhalb des Mittelwertes in der Spanne eingestuft (obere Hälfte der Differenz zwischen Mittelwert und Spannenoberwert).

Anlage B

STRASSEN IN GUTER WOHNLAGE

In dieser Übersicht befinden sich die Straßen in Puchheim, die der Wohnlage „gut“ zugeordnet sind.
Alle anderen Straßen weisen die Wohnlage „normal“ auf.

Äckerweg	Kreutweg
Allinger Str. ab Nr. 16	Kreuzstraße
Alte Bahnhofstraße	Krokusstraße
Alte Bergstraße	Lampertstraße
Am Feld	Laurenzerweg
Am Griesfeld	Lilienstraße
Am Heißenanger	Lilienthalstraße
Am Mühlanger	Lindberghstraße
Arbiostraße	Lisztweg
Auf der Lichtung	Lohfeldstraße
Augsburger Straße	Mitterlängstraße
Beethovenweg	Moorweg
Blumenstraße	Mooslängstraße
Blütenstraße	Mozartweg
Büchlweg	Narzissenstraße
Christine-Zeiske-Weg	Nelkenstraße
Distelweg	Neubuchstraße
Dorfstraße	Neufeldstraße
Dornierstraße	Oberer Laurenzerweg
Edelweißstraße	Olchinger Straße
Egenhoferstraße	Oskar-Maria-Graf-Straße
Eichenauer Straße	Pf.-Mittermair-Weg
Emil-Sollinger-Weg	Primelstraße
Enzianstraße	Puchheimer Weg
Fischerstraße	Raweinstraße
Flurweg	Renkenstraße
Forellenweg	Richard-Wagner-Weg
Gottschalkstraße	Rosenstraße
Haydnweg	Saiblingstraße
Hechtstraße	Schopflachstraße
Heimgartenstraße	Schrammelweg
Holzkirchner Weg	Schubertweg
Huchenstraße	Schulweg
Hügelstraße	Schumannweg
Ihleweg	Schwarzäckerstraße
Irisweg	Sprengerinstraße
Johann-Strauß-Weg	Veichenstraße
Josef-Fruth-Weg	Vogelsangstraße
Junkersstraße	Waldstraße
Kirchweg	Zeppelinstraße
Krautgartenstraße	Zweigstraße
Krautweg	



Stadt Puchheim
Poststraße 2
82178 Puchheim
www.puchheim.de