



Mietspiegel 2021

Wohnen in Augsburg

Inhalt

Vorwort	4
1. Einführung	6
2. Geltungsbereich	6
3. Mietbegriff	6
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
5. Berechnungsbeispiel	13
6. Spannbreiten	14
7. Gültigkeit	15
Auskunft und Beratung	16
Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Detaillkarten der Wohnbereiche in Augsburg	18
Impressum	30



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Augsburger Mietspiegel 2021 basiert auf einer vom EMA-Institut durchgeführten Befragung, an der über 6500 Augsburger Haushalte teilgenommen haben. Die hieraus resultierende hohe Zahl an mietspiegelrelevanten Daten macht ihn zu einer zuverlässigen Quelle hinsichtlich Miethöhe, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietimmobilien in Augsburg.

Der Mietspiegel ist zum einen in seiner mittlerweile dritten Ausgabe eine fundierte Orientierungshilfe zu Mietpreisen und gibt sowohl den Vermietenden, den Mieterinnen und Mietern als auch den Mietinteressierten gute Anhaltspunkte für die Ermittlung einer angemessenen Miethöhe.

Zum anderen bietet der Mietspiegel bei Rechtsstreitigkeiten eine objektive und verlässliche Grundlage für eine außergerichtliche Einigung. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der ca. 100 000 Mietwohnungen in Augsburg gewährt er genauso wie den Vermieterinnen und Vermietern Klarheit und trägt damit zum Rechtsfrieden bei. Diesen Effekt bestätigt auch die Justiz seit dem Erscheinen des ersten qualifizierten Augsburger Mietspiegels im Jahr 2017. Der Mietspiegel trägt somit insgesamt zum sozialen Frieden in Augsburg bei.

Wie sehr das Thema „Wohnen“ die Menschen bewegt, zeigt sich in jeder Bürgerbefragung: Augsburg ist eine attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität, in der Wohnraum begehrt ist. Steigende Mieten und die Sorge, sich die Wohnung, in der man gerne lebt, vielleicht nicht mehr leisten zu können, sind eine Belastung. Hier kann der Mietspiegel Sorgen nehmen und entlasten.

Welche Mechanismen wirken, um den Augsburgerinnen und Augsburgern bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können?

Natürlich ist der Mietspiegel kein Beitrag zur Bekämpfung des Wohnungsmangels. Hier kommen andere Instrumentarien zum Zug: Bund, Freistaat und Stadt Augsburg haben in den letzten Jahren ihre Anstrengungen verstärkt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Daneben gibt es gesetzliche Regelungen, die den Anstieg der Mieten verlangsamen. Im Stadtgebiet Augsburg gilt eine reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sowie eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent bzw. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Und bei Neuvermietung gilt für die neue Miete, dass diese um nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Der qualifizierte Mietspiegel 2021 ist die Basis, damit diese Regelungen greifen können.

Sie finden den qualifizierten Mietspiegel 2021 auch im Internet als Online-Tool mit Berechnungsfunktion.

Abschließend möchten wir den Haushalten danken, die mit ihrer Teilnahme an der Befragung im Frühjahr 2021 die Erstellung dieses Mietspiegels überhaupt erst möglich gemacht haben. Ebenfalls gilt unser Dank dem EMA-Institut, dem Amt für Wohnbauförderung und Wohnen der Stadt Augsburg sowie allen Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel für die hervorragende Arbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Eva Weber
Oberbürgermeisterin



Martin Schenkelberg
Sozialreferent

1. Einführung

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) definiert als eine Darstellung der ortsüblichen 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 sechs 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 Februar 2021 bis Mitte März 2021 30.000 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben und anhand einer schriftlichen Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen 2.342 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen. Nach der Anerkennung durch den Augsburger Stadt-rat am 25.11.2021 gilt der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus und Wohnraum, für den die Mietpreisbildung entsprechend dem BGB gilt, im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt (Eigentümerin oder Miteigentümer oder Nießbraucher wohnt in der Wohnung),
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten),
- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnraum, der Teil einer von der Vermieterin bzw. dem Vermieter bewohnten Wohnung ist,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studierenden-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage),
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/-schränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieterin bzw. Mieter – vermietet sind (z. B. Ferienwohnungen, Untermiete).

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. Mit Hilfe 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, Bad mit WC, Wohnbereich 1 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.

Mit Hilfe 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 von der Vermieterin bzw. dem Vermieter gestellt sein.

Tabelle 1

Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die Basismiete enthält die nur in Abhängigkeit von 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	13,39	39	9,23	59-60	8,28
21	12,94	40	9,14	61-63	8,24
22	12,54	41	9,06	64-66	8,21
23	12,18	42	8,98	67-69	8,18
24	11,85	43	8,91	70-80	8,16
25	11,55	44	8,85	81-83	8,15
26	11,28	45	8,79	84-86	8,11
27	11,03	46	8,73	87-89	8,08
28	10,80	47	8,68	90-92	8,06
29	10,60	48	8,63	93-95	8,03
30	10,40	49	8,59	96-100	8,00
31	10,23	50	8,55	101-105	7,96
32	10,07	51	8,51	106-110	7,93
33	9,92	52	8,47	111-115	7,89
34	9,78	53	8,44	116-120	7,86
35	9,65	54	8,41	121-130	7,81
36	9,53	55	8,38	131-140	7,72
37	9,42	56	8,36	141-145	7,65
38	9,32	57-58	8,32	146-150	7,60

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 8,78 Euro/m².

Tabelle 2

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

Haustyp	Zu-/Abschlag in %
Einfamilienhaus	+7
Doppelhaushälfte	+7
Reihenhaus	+2
Mehrfamilienhaus	0

Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in %
Einzelöfen (Öl, Gas, Elektrospeicher/Nachtspeicheröfen)	-4
Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-18
Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben ODER die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d. h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)	-4
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung	-2
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen	+2
dezentrale ältere Warmwasserversorgung (siehe unten)	-2
Parkettboden oder Korkboden oder Naturstein, Fliesen, Kacheln im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	+4
einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	-9
gehobene Sanitärausstattung (siehe unten)	+5
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre	+13
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre	+6
(Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus	+2
Balkon/Loggia ab 2 m ²	+2
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)	+5
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	-4
Die Nutzung eines ausschließlich eigenen Gartens ist im Mietvertrag eingeschlossen (gilt für alle Haustypen)	+2
Souterrain-/Untergeschoss-Wohnung	-2
Galerie-Wohnung (balkonartiger Vorbau in oberer Etage)	+7

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 von der Vermieterin bzw. dem Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: mindestens zwei Einbauelemente (z. B. Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kucheneinbauschränke.

Tabelle 3

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Tabelle 3 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. 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	-3
1949 - 1979	-4
1980 - 1995	0
1996 - 2001	+3
2002 - 2007	+5
2008 - 2013	+7
2014 - 2017	+14
ab 2018	+23

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 mietspreisbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen nicht festgestellt und sind daher auch nicht im Mietspiegel vorgesehen.

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
Modernisierungsgrad 3 oder Vollsanierung (Punktsomme in Tabelle 4A: mind. +8)	+8
Modernisierungsgrad 2 (Punktsomme in Tabelle 4A: +5 bis +7)	+4
Modernisierungsgrad 1 (Punktsomme in Tabelle 4A: +2 bis +4)	+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	-5

Tabelle 4A

Modernisierungsmaßnahmen seit 2006 zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert
Badeinrichtung modernisiert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+1
Fußböden überwiegend erneuert	+1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1
Wärmeerzeuger erneuert (z. B. Heizkessel, Gastherme)	+1
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1
Dämmung der Kellerdecke eingebaut	+1
Dämmung des Daches/der obersten Geschosdecke 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 Wohnbereich, in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung eine Rolle.

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnbereich

Tabelle 5 enthält Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung in bestimmten Wohnbereichen. Die Einteilung der Wohnbereiche erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte der Stadt zum Stichtag 31.12.2018, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Stadt Augsburg.

Wohnbereiche (sind der Wohnbereichskartierung zu entnehmen, siehe Seite 11 und Detailkarten ab Seite 18)	Zu-/Abschlag in %
Wohnbereich 1:	0
Wohnbereich 2:	+2
Wohnbereich 3:	+6
Wohnbereich 4:	+11

Übersichtskarte zu den Wohnbereichen für den Augsburger Mietspiegel 2021

Stand: September 2021

© Stadt Augsburg, Amt für Wohnbauförderung und Wohnen

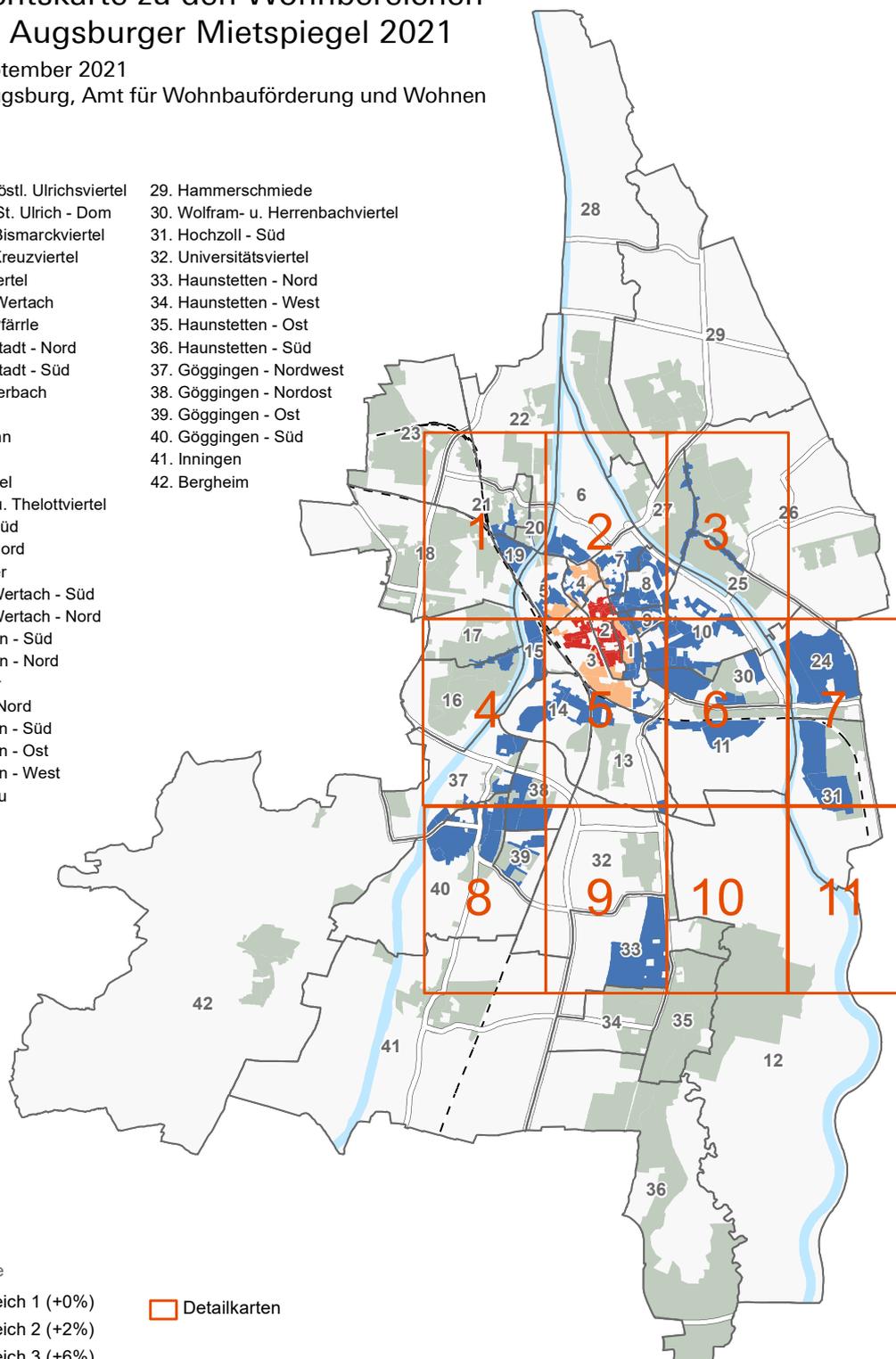
Stadtbezirke

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

Wohnbereiche

- Wohnbereich 1 (+0%)
- Wohnbereich 2 (+2%)
- Wohnbereich 3 (+6%)
- Wohnbereich 4 (+11%)

Detailkarten



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Tabelle 6

Die Miethöhe wird zudem von der konkreten Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Wohnbereich (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, mittlere Wohnlage und Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen gilt für alle Wohnbereiche. 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 +3)	+4
gute Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: +2)	+2
mittlere Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: zwischen -1 und +1)	0
Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen (Punktschritte in Tabelle 6A: unter -1)	-3

Tabelle 6A

Kriterien zur Ermittlung der kleinräumigen Wohnlage in Tabelle 6

Wohnlagemerkmale	Punktwert
Die nächsten allgemein üblichen Geschäfte/Dienstleistungen (z. B. Post, Friseur, Bank, Physiotherapeutin) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckerei und Metzgerei, Supermarkt) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+1
Der/die nächste Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) ist maximal 400 m fußläufig entfernt.	+1
Es liegt ein sehr geringer Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB \leq 45 ¹⁾)	+1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße/Durchgangsstraße mit starkem/mittlerem Verkehrsaufkommen oder direkt an einer Bahnlinie	-1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckerei und Metzgerei, Supermarkt) liegen über 1.000 m fußläufig entfernt	-1
Es liegt ein sehr hoher Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB \geq 65 ¹⁾)	-1
Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist mehr als 1.000 m entfernt	-1
Punktschritte Wohnlage für Tabelle 6:	

¹⁾ Die im Mietspiegel angegebenen Lärmwerte in Dezibel beziehen sich auf Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Die Daten wurden vom Umweltamt der Stadt Augsburg erhoben. Eine graphische Orientierung für die Stadt Augsburg, sowie weitere Informationen zu den Lärmwertdaten findet man unter dem Link <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> bzw. über den QR-Code auf S. 15.

5. Berechnungsbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen wird im Folgenden beispielhaft die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt:

85 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Mehrfamiliengebäude mit 4 Wohnungen, im Stadtbezirk Innenstadt, Bäckerei ist 200 m fußläufig entfernt, Balkon mit 4 m² vorhanden, Lärmwert lt. Lärmwertkarte bei 35 dB, keine Gegensprechanlage. Fenster durch Wärmeschutzfenster ersetzt, Fliesen, Wanne/Duschwanne und Waschbecken 2011 erneuert.

Tabelle 1:	Basismiete für 85 m ² Wohnfläche	8,11 €/ m ²
Tabelle 2:	Balkon mit 4m ² keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	+2% -4%
Tabelle 3:	Baujahr 1955	-4%
Tabelle 4:	Modernisierungsgrad 1	+2%
Tabelle 5:	Wohnbereich 4	+11%
Tabelle 6:	gute Wohnlage (Tabelle 6a)	+2%
	Summe der prozentualen Zu-/Abschläge:	+9%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt +9 %. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von 8,11 Euro/m² + 9 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 8,84 Euro/m² bzw. insgesamt 751,40 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. Ursächlich hierfür können sein:

- die weitgehend freie Mietpreisgestaltung,
- rechtliche Vorgaben für statistisch nicht verwendbare Mieterinnen-/Mieter- und Wohnwertmerkmale (z. B. Mietdauer, Nationalität),
- sowie im Mietspiegel nicht enthaltene und analysierte Merkmale.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer „Zwei-Drittel“-Spannbreite liegen². Diese Spannbreite umfasst in Augsburg im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 6 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 Prozent.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten sind gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs vom 04.05.2011 – Az 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, welche mengenmäßig nicht zum Standard zählen, 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,
- Mansardenwohnung,
- Erdgeschosswohnung,
- einzelne besondere Badausstattungsmerkmale: keine durchgehende Fliesung/Kachelung beim Fußboden oder im Nassbereich der Wand,

- Kasten-/Doppelfenster, Einscheibenverglasung, Fenster mit zusätzlichen Vorfenster, Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasung,
- Rollläden/Fensterläden,
- besondere Sicherheitsausstattung (z. B. Alarmanlage, vergitterte Fenster, Videokamera),
- Blockheizkraftwerk zur Wärmeengewinnung, Solarthermieanlage zur Wärmeengewinnung,
- mind. ein Durchgangszimmer (betrifft Hauptwohnräume und Küche),
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum),
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden (über 1 m²),
- Höhe der Räume,
- stufenfreier Zugang zur Wohnung,
- Nutzungsmöglichkeit eines Gartens oder einer Gartenanlage (gemeinschaftlich durch Mieterin bzw. 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 mind. 5 Geschäften), Nähe zu Kindergarten oder Grundschule, zu medizinischer Versorgung, zu Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, schattseitige (z. B. nach Norden) Ausrichtung der Hauptwohnräume, Anliegerstraße.

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

Nicht ausgewertet werden konnte aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe das Merkmal „kein Bad/WC in der Wohnung vorhanden“.

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

²) vgl. BGB § 558a, Abs. (4) und Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.12.2021.

Erhältlich bei
Stadt Augsburg
Bürgerinformation
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Stadt Augsburg
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen
Wohnraumangelegenheiten
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg

Der Mietspiegel steht ebenso auf der Internetseite der Stadt Augsburg als interaktiver Online-Mietspiegel zur Verfügung:
augsburg.de/Mietspiegel

Die grafische Darstellung der Lärmwertkarte inkl. Beschreibung kann über den folgenden QR-Code abgerufen werden:



Auskunft und Beratung

Information und Beratung für Mitglieder

Mieterverein Augsburg und Umgebung e. V.
Hallstraße 11
86150 Augsburg
Telefon: 0821 151055
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
info@hugaugsburg.de
hugaugsburg.de

Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Augsburg
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg
augsburg.de

Wohnraumangelegenheiten
(Anwendung des Mietspiegels)
Telefon: 0821 324-4262
wohnen@augsburg.de

Wohnraumentwicklung
(Erstellung und Systematik)
0821 324-9078 oder -9080
wohnraumentwicklung@augsburg.de

Von der Stadtverwaltung können nur allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel und zur Mieterhöhung erteilt werden. Einzelfallberatungen und das Ausfertigen von Schriftsätzen bzw. Mieterhöhungsverlangen dürfen nach dem Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen nicht erbracht werden.

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

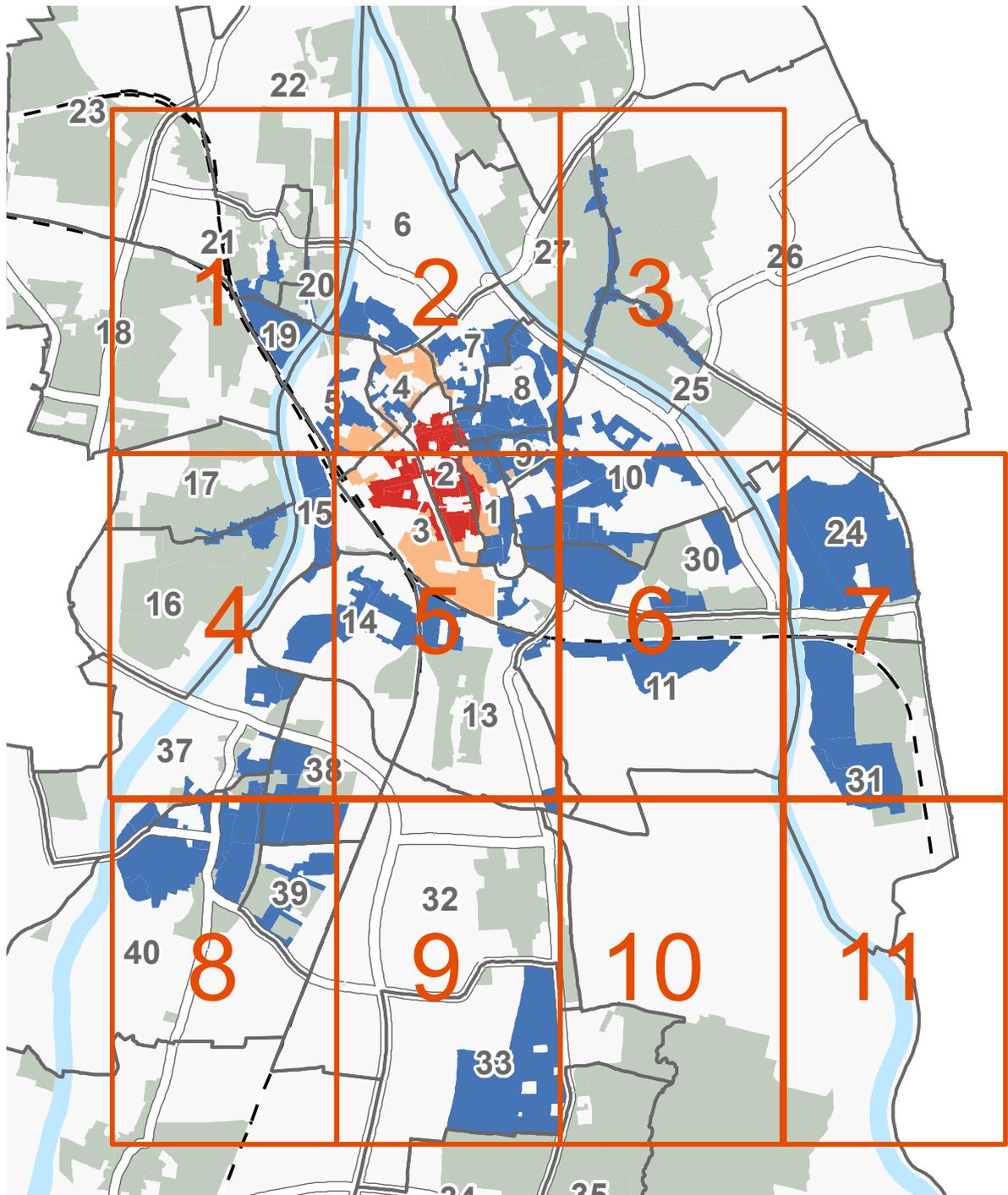
1. Schritt	Ergebnis Tabelle 1	Basismiete nach Wohnfläche	€
2. Schritt	Ergebnis Tabelle 2	Art (Haustyp) und Ausstattung	%
3. Schritt	Ergebnis Tabelle 3	Beschaffenheit (Baujahr)	%
4. Schritt	Ergebnis Tabelle 4	Beschaffenheit (Modernisierungsgrad)	%
5. Schritt	Ergebnis Tabelle 5	Wohnbereich	%
6. Schritt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

Auch als interaktiver Online-Mietspiegel verfügbar unter

 augsburg.de/Mietspiegel

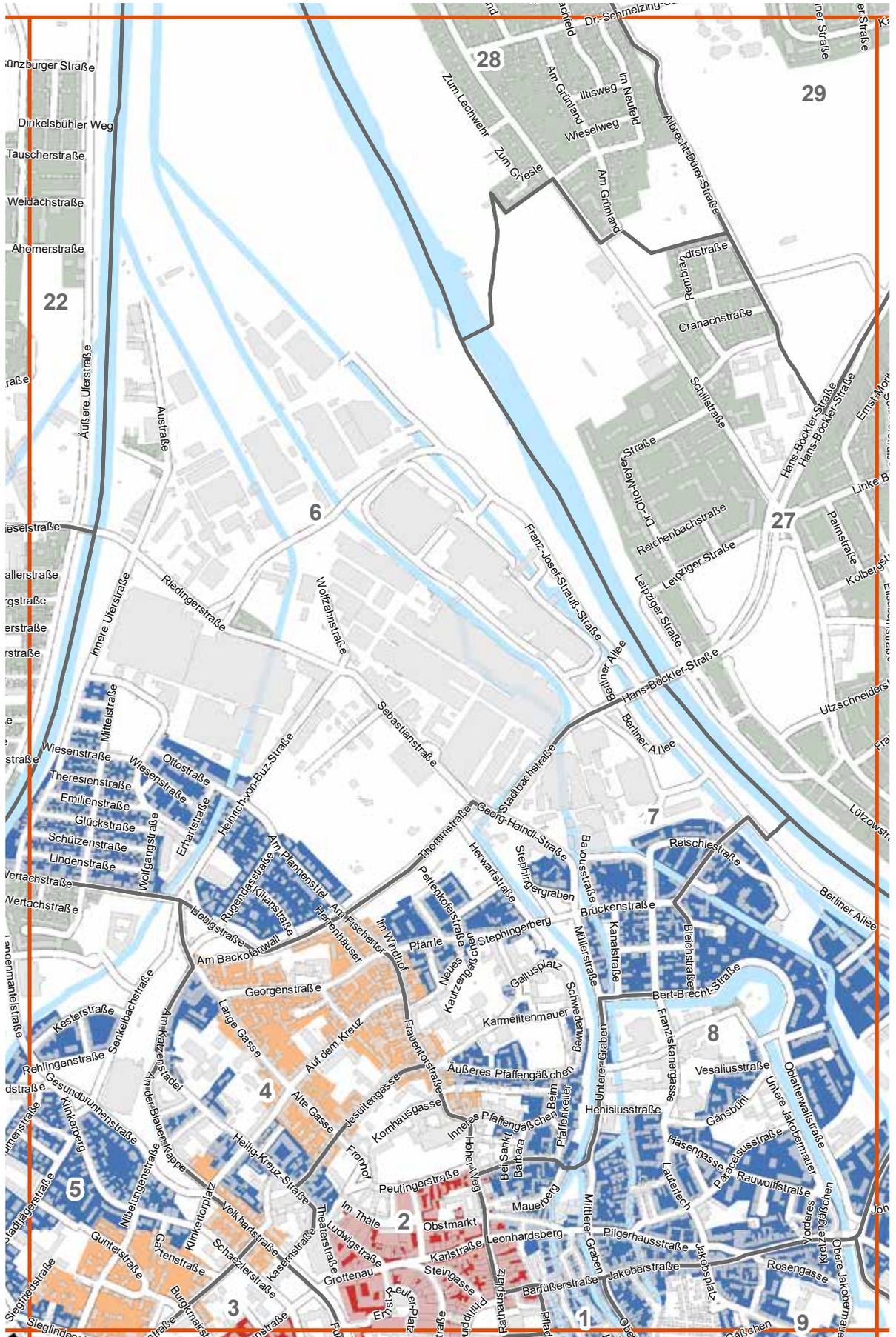
Detailkarten der Wohnbereiche in Augsburg

Detailkarten im Maßstab 1:12.500 wurden für die Wohnbereiche erstellt, die in der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Aufschlag erhalten. Dies betrifft die Wohnbereiche 2, 3 und 4. Wohnungen innerhalb des Wohnbereichs 1 sowie Wohnungen ohne eine Zuordnung zu einem Wohnbereich erhalten weder einen Zu- noch einen Abschlag.

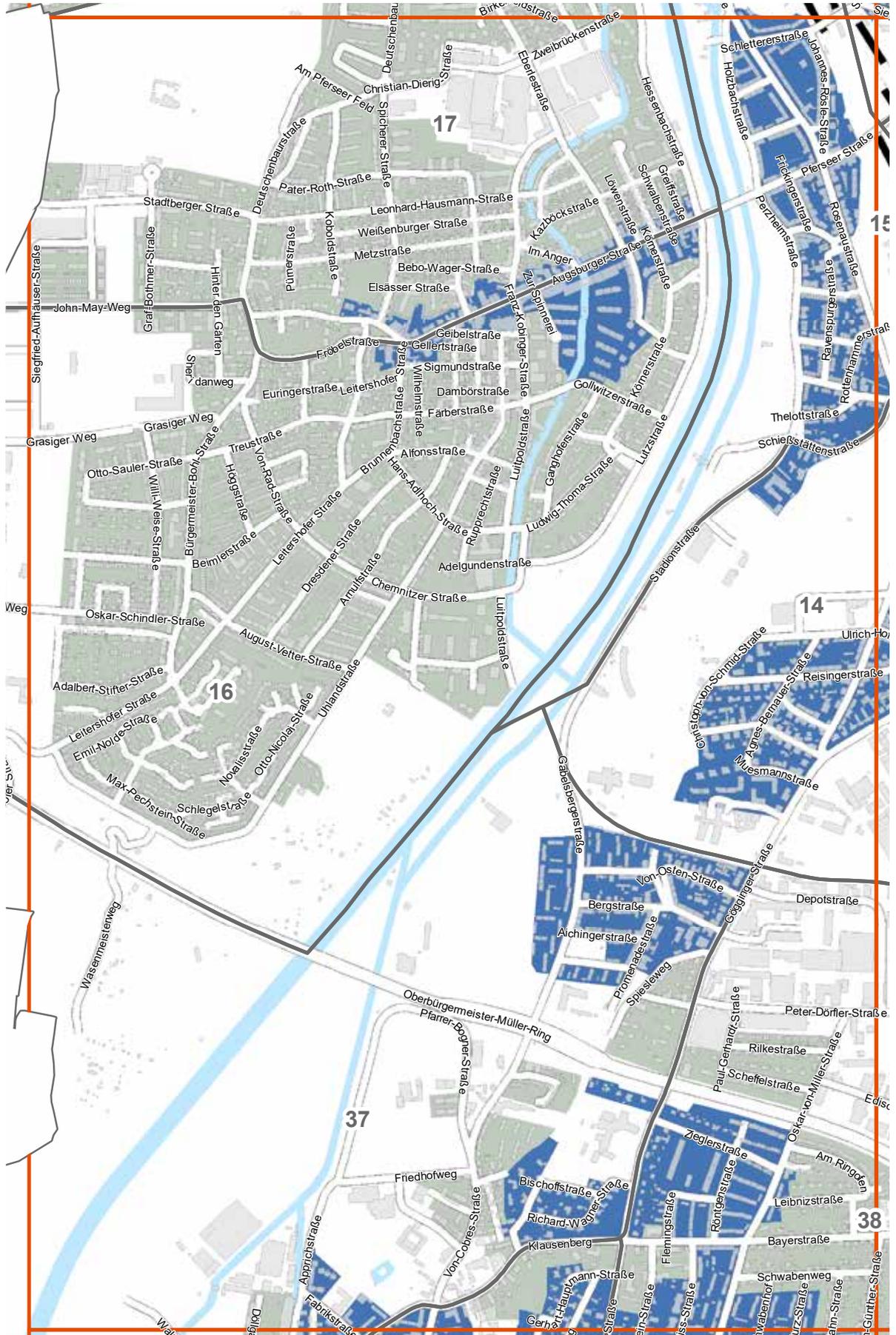


- Wohnbereich 1 (+0%)
- Wohnbereich 2 (+2%)
- Wohnbereich 3 (+6%)
- Wohnbereich 4 (+11%)

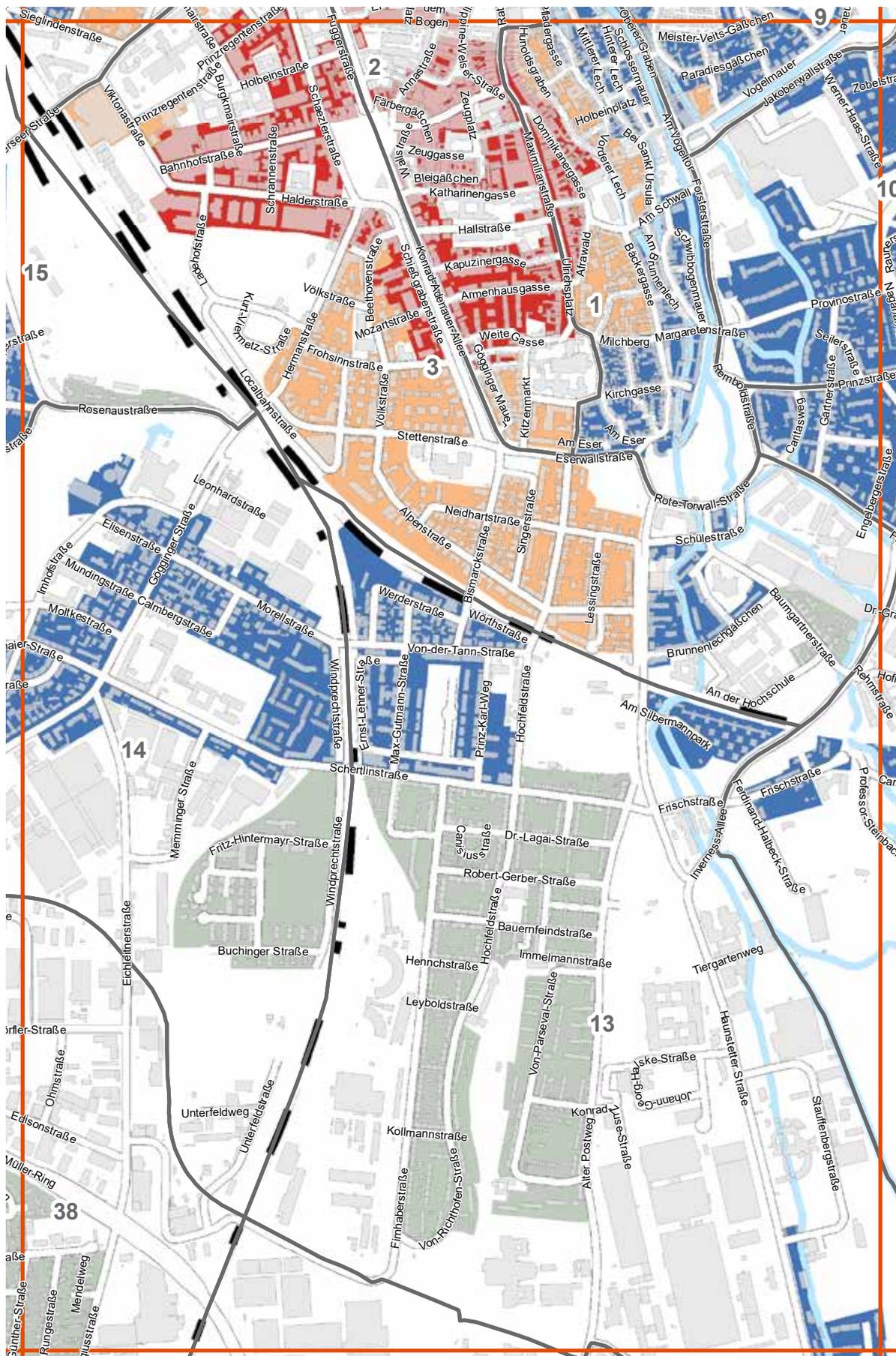
Detailkarte 2



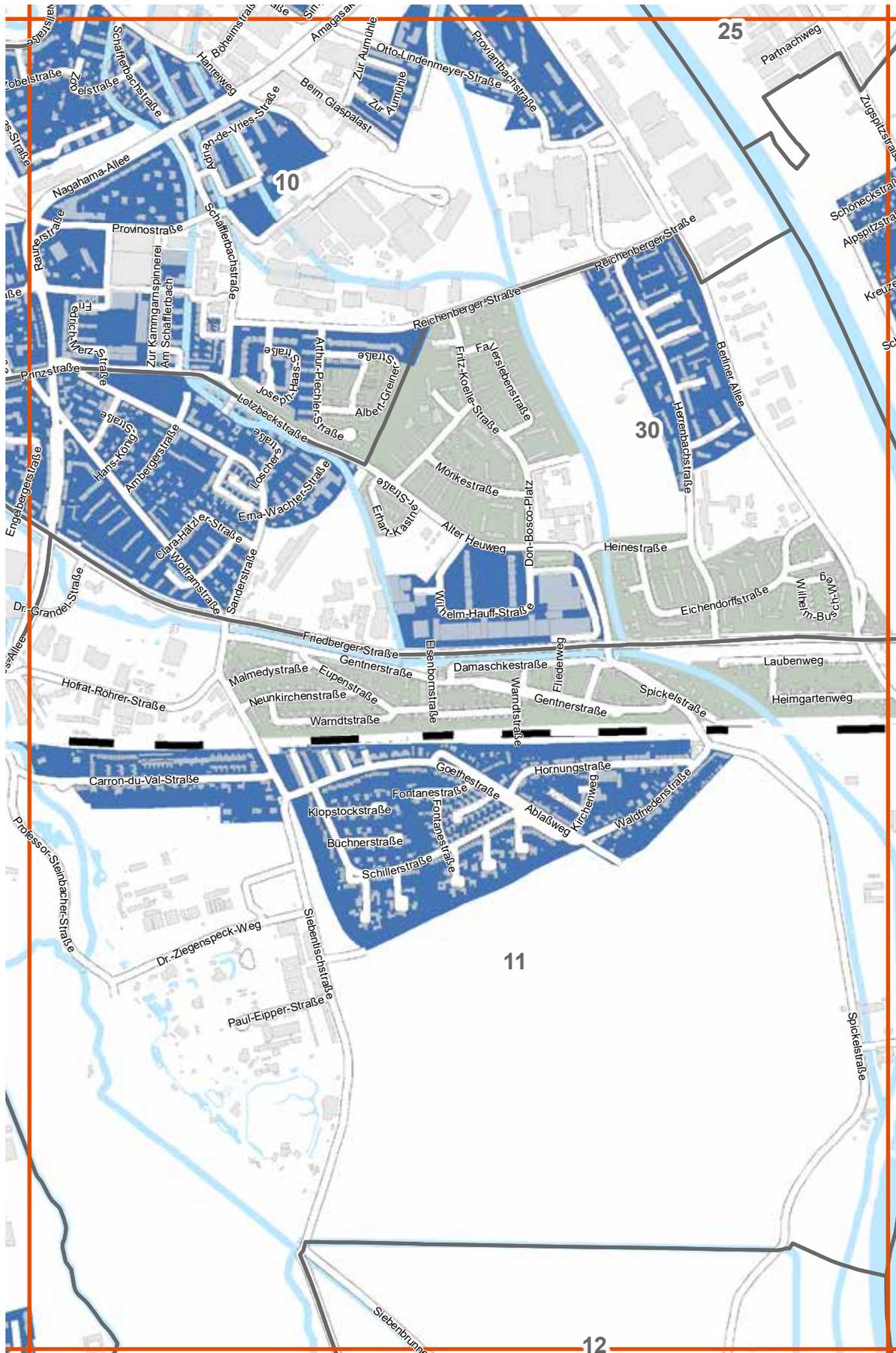
Detailkarte 4



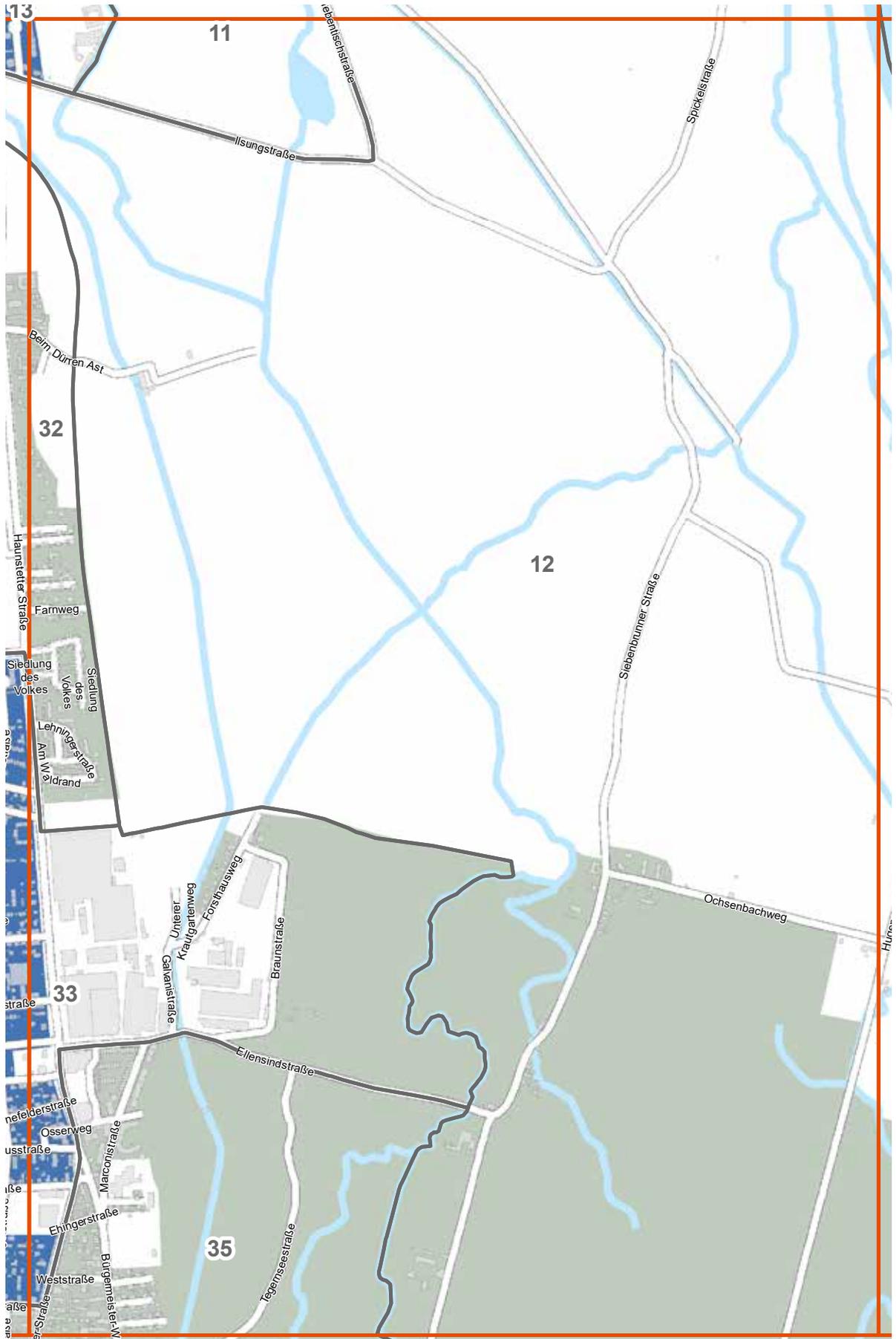
Detailkarte 5



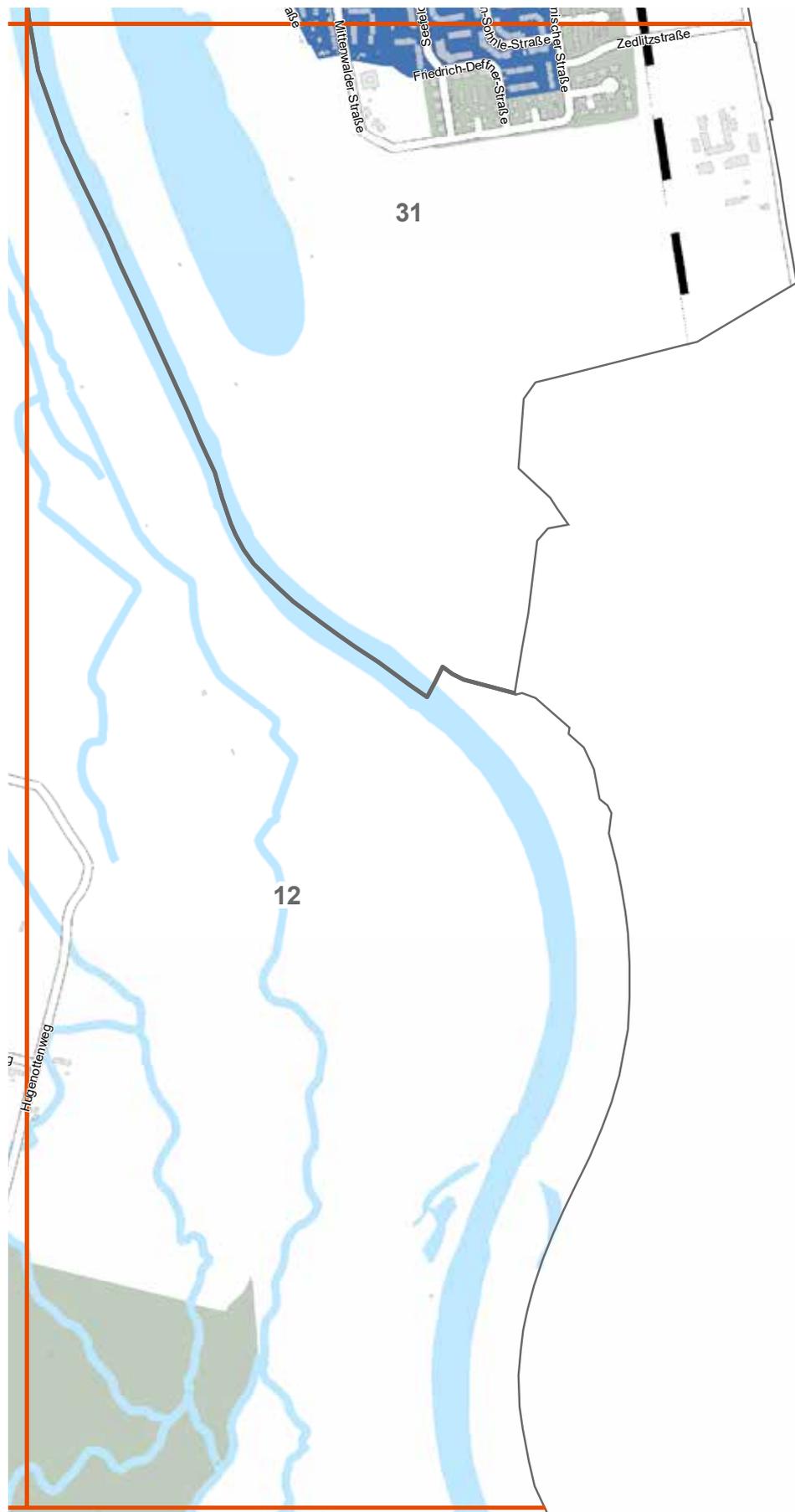
Detailkarte 6



Detailkarte 10



Detailkarte 11



Impressum

Herausgegeben von

Stadt Augsburg
Referat für Soziales, Familie, Pflege,
Generationen und Inklusion
Bürgermeister-Fischer-Straße 11
86156 Augsburg
sozialreferat@augzburg.de

Inhaltliche 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
- Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e. V.
- Jobcenter Augsburg-Stadt
- Mieterverein Augsburg und Umgebung e. V.
- Vertreter des Amtsgerichts Augsburg
- Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH
- Stadt Augsburg:
 - Amt für Soziale Leistungen, Senioren und Menschen mit Behinderung
 - Amt für Statistik und Stadtforschung
 - Datenschutzbeauftragte
 - Geodatenamt
 - Liegenschaftsamt
 - Umweltamt
 - Amt für Wohnbauförderung und Wohnen

Dezember 2021

Titelbild

Stadt Augsburg, Stadtteil Lechhausen mit St. Pankratiuskirche, Ruth Plössel, Stadt Augsburg

Copyright bei der Herausgeberin

© 2021 Stadt Augsburg

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

