

# MIETSPIEGEL 2024

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM



**PFAFFENHOFEN A. D. ILM**  
Guter Boden für große Vorhaben

# VORWORT ZUM MIETSPIEGEL 2024 DER STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Liebe Pfaffenhofenerinnen und Pfaffenhofener,

damit sich die Bürgerinnen und Bürger auch in Zukunft weiterhin wohlfühlen in unserer lebenswerten Stadt, ist es von großer Bedeutung, dass Wohnraum für alle bezahlbar bleibt. Deshalb sind die Schaffung und der Erhalt von erschwinglichem Wohnraum ein zentrales Anliegen der Stadt.

Investitionen in geförderte Wohnungen und Grundstücke, in Wohnungen für ältere Menschen und nicht zuletzt in das örtliche Einheimischenmodell sind dabei wichtige Bausteine. Ergänzend spielt der qualifizierte Mietspiegel seit 2016 eine wesentliche Rolle. Er wurde seitdem nach den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches alle zwei Jahre fortgeschrieben bzw. wird alle vier Jahre auf Basis neu erhobener Daten entsprechend neu erstellt. Da die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm im Großraum München nach wie vor als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ eingestuft ist, trägt der qualifizierte Mietspiegel auch wesentlich zur Sicherung der insofern geltenden Mietpreislösung bei.

Der städtische Mietspiegel bietet eine transparente Übersicht über die durchschnittlichen Mietpreise, basierend auf Kriterien wie Lage, Größe, Ausstattung und Alter der Wohnung. Grundlage der Daten sind ausgefüllte Fragebögen, die Anfang April an mehrere Tausend Mieterinnen und Mieter in Pfaffenhofen versendet wurden. Als repräsentative und rechtssichere Grundlage hilft der Mietspiegel, Streit zu vermeiden und eine einvernehmliche Miete zu vereinbaren.

Unabhängig davon, ob Sie eine Wohnung vermieten möchten oder selbst auf Wohnungssuche sind, hoffe ich, dass Ihnen der Mietspiegel 2024 eine wertvolle Orientierung bietet sowie eine Grundlage für faire Mietvereinbarungen schafft.



Herzliche Grüße,

Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thomas Herker', written in a cursive style.

Thomas Herker  
Erster Bürgermeister

# 1. ERLÄUTERUNGEN ZUM MIETSPIEGEL 2024

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm hat im Jahr 2024 den Mietspiegel neu erstellt. Er basiert auf 2.197 Datensätzen, die im April/Mai 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche Befragung erhoben wurden. An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten 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, Regensburg, 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 2024 in Kraft und ist bis 30. September 2026 gültig.

## 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:

- Selbstgenutztes Eigentum;
- preislich gebundene Wohnungen oder Sozialwohnungen, für die eine Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen, Sammelunterkünften oder Wohnraum, bei dem die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. Betreuung und Verpflegung, Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim);
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen (Dienst-, Werkwohnung, Wohnung gehört Verwandten) oder nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird;
- Wohnraum, bei dem es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung handelt.

Über ortsübliche Nettomieten von Wohnungen unter 25 und über 160 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>), 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 Tabelle 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: 9,98 Euro/m<sup>2</sup>.

# SCHRITT 1 ERMITTLUNG DER BASIS-NETTOMIETE NACH WOHNFLÄCHE UND BAUALTER

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietenniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter in Euro/m<sup>2</sup> 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 mindestens 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<br>in m <sup>2</sup> | Baujahr  |           |           |           |           |           |           |           |           |         |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
|                                 | bis 1918 | 1919–1948 | 1949–1974 | 1975–1984 | 1985–1995 | 1996–2005 | 2006–2013 | 2014–2017 | 2018–2020 | ab 2021 |
| 25 – < 30                       | 13,30 €  | 11,98 €   | 10,94 €   | 11,43 €   | 12,10 €   | 13,07 €   | 14,13 €   | 14,95 €   | 15,47 €   | 16,03 € |
| 30 – < 35                       | 12,40 €  | 11,09 €   | 10,21 €   | 10,66 €   | 11,28 €   | 12,18 €   | 13,17 €   | 13,94 €   | 14,43 €   | 14,95 € |
| 35 – < 40                       | 11,76 €  | 10,51 €   | 9,67 €    | 10,10 €   | 10,70 €   | 11,55 €   | 12,49 €   | 13,21 €   | 13,68 €   | 14,17 € |
| 40 – < 45                       | 11,27 €  | 10,08 €   | 9,28 €    | 9,69 €    | 10,26 €   | 11,08 €   | 11,97 €   | 12,67 €   | 13,12 €   | 13,59 € |
| 45 – < 50                       | 10,90 €  | 9,74 €    | 8,97 €    | 9,36 €    | 9,92 €    | 10,71 €   | 11,57 €   | 12,25 €   | 12,68 €   | 13,14 € |
| 50 – < 60                       | 10,47 €  | 9,36 €    | 8,62 €    | 9,00 €    | 9,53 €    | 10,29 €   | 11,12 €   | 11,77 €   | 12,19 €   | 12,62 € |
| 60 – < 70                       | 10,07 €  | 9,01 €    | 8,29 €    | 8,66 €    | 9,17 €    | 9,90 €    | 10,70 €   | 11,32 €   | 11,72 €   | 12,14 € |
| 70 – < 80                       | 9,79 €   | 8,75 €    | 8,06 €    | 8,41 €    | 8,91 €    | 9,62 €    | 10,40 €   | 11,00 €   | 11,39 €   | 11,80 € |
| 80 – < 100                      | 9,57 €   | 8,56 €    | 7,88 €    | 8,23 €    | 8,71 €    | 9,41 €    | 10,17 €   | 10,76 €   | 11,14 €   | 11,54 € |
| 100 – < 120                     | 9,21 €   | 8,23 €    | 7,58 €    | 7,91 €    | 8,38 €    | 9,05 €    | 9,78 €    | 10,35 €   | 10,71 €   | 11,10 € |
| 120 – < 140                     | 8,99 €   | 8,04 €    | 7,40 €    | 7,73 €    | 8,18 €    | 8,84 €    | 9,55 €    | 10,11 €   | 10,47 €   | 10,84 € |
| 140 – 160                       | 8,80 €   | 7,87 €    | 7,24 €    | 7,56 €    | 8,01 €    | 8,65 €    | 9,35 €    | 9,89 €    | 10,24 €   | 10,61 € |

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Pfaffenhofen zum Zeitpunkt der Datenerhebung: 9,98 Euro/m<sup>2</sup>

## 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 weist 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!

### PROZENTUALE ZUSCHLÄGE FÜR MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

---

Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und seit 2010 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!). Vor 2010 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.

#### Anwendungsanleitung für die Tabelle 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. Abschläge in der Spalte „Übertrag“ und übertragen Sie diese Ergebnisse in Tabelle 3.

1. Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen nur bei Gebäuden vor Baujahr 1995.
2. Die Sanierung darf nicht vor 2010 erfolgt sein.

**TABELLE 2: 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 %             | /               |                 | /               |
| Souterrain-/Untergeschosswohnung  | /               | 2 %             | /               |                 |
| Barrierefreie Wohnung (insb. schwellenfrei, stufenloser Wohnungszugang, bodengleiche Dusche)  | 2 %             | /               |                 | /               |
| Keine Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden   | /               | 2 %             | /               |                 |
| Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Stockwerken  | 2 %             | /               |                 | /               |
| Gehobene Sanitärausstattung: mind. 2 der nachfolgenden Merkmale vorhanden:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweites Badezimmer vorhanden</li> <li>• Zweites WC vorhanden</li> <li>• Badewanne und Dusche vorhanden</li> <li>• Bodengleiche Dusche vorhanden</li> </ul> | 4 %             | /               |                 | /               |
| Keine zentrale Warmwasserversorgung (d. h. mehrere kleine Einzelspeichergeräte, Kleinboiler)  | /               | 2 %             | /               |                 |
| Einzelöfen als Grundheizungsausstattung (d. h. weder Zentral- noch Etagenheizung) oder mindestens ein Wohnraum ohne fest installierte Heizung   | /               | 2 %             | /               |                 |
| Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse vorhanden   | 2 %             | /               |                 | /               |
| Überwiegend gehobene Bodenbeläge (z. B. Parkett-, Steinboden, Vinyl)  | 2 %             | /               |                 | /               |
| Weder Keller- noch Speicheranteil vorhanden   | /               | 2 %             | /               |                 |
| Überwiegend einfache Bodenbeläge (z. B. PVC-, Teppichböden) welche seit 2010 nicht modernisiert wurden  | /               | 5 %             | /               |                 |
| Überwiegend Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster  | /               | 5 %             | /               |                 |
| Einbauküche mit mindestens 2 Elektroeinbaugeräten (Herd/Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.   | 5 %             | /               |                 | /               |
| <b>ENERGETISCHE UND SONSTIGE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN</b>  | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> |
| Dämmung der Außenwand   | 3 %             | /               |                 | /               |
| Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke   | 3 %             | /               |                 | /               |
| Erneuerung des Wärmeerzeugers (z. B. Gas- statt Ölheizung)  | 3 %             | /               |                 | /               |
| Fenstererneuerung (mit hochwertigem Material wie z. B. Isolierfenster)  | 3 %             | /               |                 | /               |
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) saniert   | 3 %             | /               |                 | /               |
| Zeitgemäße Erneuerung der Elektroinstallation   | 3 %             | /               |                 | /               |
| <b>ART UND AUSSTATTUNG DES WOHNRAUMS</b>  | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> |
| Erneuerung der Wohnungsböden  | 3 %             | /               |                 | /               |
| Sonstige nicht erwähnte Modernisierungsmaßnahmen  | 3 %             | /               |                 | /               |
| <b>WOHNLAGE</b>   | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> | <b>Zuschlag</b> | <b>Abschlag</b> |
| Kernstadt, EcoQuartier und Sulzbach (zusammenhängende Bebauung)   |                 | 0 %             | /               | /               |
| Die Kernstadt umgebende Ortsteile: Eberstetten, Försbach, Haimpertshofen, Heißmanning, Streitdorf, Niederscheyern, Weiher (ohne EcoQuartier)  | /               | 3 %             | /               |                 |
| Affalterbach, Uttenhofen, Walkersbach und vergleichbare Ortsteile   | /               | 6 %             | /               |                 |
| Tegernbach, Ehrenberg und vergleichbare Ortsteile   | /               | 7 %             | /               |                 |
| <b>Summe der prozentualen Zuschläge =</b>   |                 |                 |                 |                 |
| <b>Summe der prozentualen Abschläge =</b>   |                 |                 |                 |                 |

## 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**

| ZEILE | BESCHREIBUNG DES VORGANGS  |  |   |                      |         | ERGEBNIS   |
|-------|--|--|---|----------------------|---------|------------|
| A     | aus Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> |   |                      |         | Ergebnis A |
| B     | aus Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | – | Punktsumme Abschläge | =       | Ergebnis B |
|       |  |  | – |                      | =       |            |
| C     | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                            | Ergebnis A   | x | Ergebnis B           |         | Ergebnis C |
|       |  |  | x |                      | : 100 = |            |
| D     | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) | Ergebnis A   | ± | Ergebnis C           |         | Ergebnis D |
|       |  |  | ± |                      | =       |            |
| E     | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)                                     | Ergebnis D   | x | Wohnfläche           |         | Ergebnis E |
|       |  |  | x |                      | =       |            |

**Zeile A:** Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

**Zeile B:** Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

**Zeile C:** Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ, ein Abschlag.

**Zeile D:** Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

**Zeile E:** Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zum Berechnen der ortsüblichen Vergleichsmiete finden Sie im Internet einen Online-Mietenberechner unter [pfaffenhofen.de/mietspiegel](http://pfaffenhofen.de/mietspiegel)

## MIETPREISSPANNEN

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) 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 einen 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 Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beläuft sich in Pfaffenhofen im Schnitt auf  $\pm 17$  Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

Grundsätzlich ist es sinnvoll, sich bei der Festlegung der Miete an der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren, da 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 Spannbreite berücksichtigt werden.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Erstinstallationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
- Dachgeschoss
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer Parkgelegenheit (Garage, Stellplatz ...).  
**Achtung:** Dieses Merkmal hat keinen Einfluss auf die festgelegte Nettokaltmiete. Die durchschnittlichen Garagen- oder Stellplatzkosten können außerhalb der Nettokaltmiete vereinbart werden. Durchschnittliche Garagen- und Stellplatzkosten sind in Abschnitt 7 dargestellt.
- Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung: Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen); Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen); verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen); Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)<sup>1</sup>
- starke Lagebeeinträchtigung durch Lärm, Rauch, Erschütterungen, Geruch o. Ä.
- Entfernung der Wohnung zur nächsten Schule (gemeint ist die Luftlinienentfernung)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nicht verwendet werden.

Die Mietpreisspanne beläuft sich in Pfaffenhofen a. d. Ilm auf  $\pm 17$  %.

## GARAGEN- UND STELLPLÄTZE

Die vorliegenden Zahlen sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und dienen lediglich der Orientierung.

| ART DES PARKPLATZES | von  | bis   | Durchschnitt |
|---------------------|------|-------|--------------|
| (Tief-)Garage       | 30 € | 100 € | 52 €         |
| Stellplatz          | 15 € | 60 €  | 36 €         |

<sup>1</sup> Lagemerkmale wurden nicht georeferenziert berechnet, sondern ausschließlich über die Primärdatenerhebung bei den Probanden und Probandinnen abgefragt.

# 3. ANWENDUNGSBEISPIEL FÜR EINE EXEMPLARISCHE WOHNUNG

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

| Schritt                                     | Wohnwertmerkmale                   | Konkrete Angaben    | Tabellenwerte            |          |
|---|------------------------------------|---------------------|--------------------------|----------|
| Tabelle 1                                   | Wohnfläche                         | 84 m <sup>2</sup>   | 8,23 (€/m <sup>2</sup> ) |          |
|   | Baujahr                            | 1978                |                          |          |
| Tabelle 2                                   | Ausstattung und Beschaffenheit     | · Aufzug im Gebäude | Zuschlag                 | Abschlag |
|   |                                    | · Einbauküche       | 2 %                      | 5 %      |
|   |                                    | · Terrasse          | 5 %                      |          |
|   | · Doppelfenster (kein Isolierglas) | 2 %                 |                          |          |
| Modernisierungsmaßnahmen                    | Erneuerung der Wohnungsböden       | 3 %                 | 7 %                      |          |
|   | Dämmung der Außenwand              | 3 %                 |                          |          |
| Lage  | Tegernbach                         |                     |                          |          |
| Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge |                                    |                     | 15                       | 12       |

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

| ZEILE | BESCHREIBUNG DES VORGANGS  |  |   |                      |         | ERGEBNIS      |
|-------|--|--|---|----------------------|---------|---------------|
| A     | aus Tabelle 1  | Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup> |   |                      |         | Ergebnis A    |
|       |  |  |   |                      |         | <b>8,23</b>   |
| B     | aus Tabelle 2  | Punktsumme Zuschläge   | – | Punktsumme Abschläge | =       | Ergebnis B    |
|       |  | <b>15</b>  | – | <b>12</b>            | =       | <b>3</b>      |
| C     | Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>                            | Ergebnis A   | x | Ergebnis B           |         | Ergebnis C    |
|       |  | <b>8,23</b>  | x | <b>3</b>             | : 100 = | <b>0,25</b>   |
| D     | durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> ) | Ergebnis A   | ± | Ergebnis C           |         | Ergebnis D    |
|       |  | <b>8,23</b>  | ± | <b>0,25</b>          | =       | <b>8,48</b>   |
| E     | durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)                                     | Ergebnis D   | x | Wohnfläche           |         | Ergebnis E    |
|       |  | <b>8,48</b>  | x | <b>84</b>            | =       | <b>712,32</b> |

## INFORMATION

---

Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm  
Hauptplatz 1 und 18 · 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 Grundeigentümerverschein Pfaffenhofen Umgebung e. V.  
hwg-pfaffenhofen.de

Konzeption, Datenanalyse und Auswertung:  
EMA-Institut für empirische Marktanalysen,  
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

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](mailto:rathaus@stadt-pfaffenhofen.de)  
[pfaffenhofen.de](http://pfaffenhofen.de)  
[facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm](https://facebook.com/pfaffenhofen.an.der.ilm)

Herausgeber: Stadtverwaltung Pfaffenhofen a. d. Ilm · Stand: Oktober 2024 · Änderungen vorbehalten