

Mietspiegel 2000 der Stadt Guben

Erläuterungen zum Mietspiegel

Mitwirkende

Der Gubener Mietspiegel wurde im Rahmen einer Arbeitsgruppe gemeinsam erstellt durch die Interessensvertreter der Vermieter und Mieter, sowie die Stadt Guben:

- Gubener Wohnungsgesellschaft mbH (GuWo mbH)
- Gubener Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (GWG e. G.)
- Haus- und Grundeigentümergeverein Cottbus und Umgebung e. V. (HuG e. V.)
- Eisenbahn-Siedlungs-Gesellschaft Berlin mbH (ESG mbH)
- Mieterverein Guben und Umgebung e. V. (MV e. V.)
- Stadtverwaltung Guben

Vorbemerkungen

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Guben am 1. April 1999 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für Wohnungen, die in Beschaffenheit (Baualter), Größe und Ausstattung miteinander vergleichbar sind (Ortsübliche Vergleichsmiete). Gesetzliche Grundlage für den Mietspiegel ist das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG).

Dieser Mietspiegel stellt eine der drei gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar (§ 2 Abs. 2 MHG). Auf seiner Grundlage können sich Mietparteien bei bestehenden oder neu abzuschließenden Mietverträgen über die Miethöhe einigen, ohne Vergleichswohnungen benennen oder Gutachten vorlegen zu müssen. Der Mietspiegel wurde auf Basis von Daten der GuWo mbH, der GWG e. G. und der ESG mbH sowie einer postalischen Befragung privater Vermieter erstellt. Insgesamt flossen die Mietwerte von 8.921 Wohnungen in den Mietspiegel ein.

Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene, abgeschlossene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Er gilt nicht für:

- vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen
- Wohnungen, die zu Kulanzmieten vermietet wurden
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- öffentlich geförderte Wohnungen (1. und 3. Förderweg) und Wohnungen mit Preisbindung
- Werks- und Dienstwohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen
- möblierte Wohnungen
- untervermietete Wohnungen.

Definition des Mitebegriffs

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche „Nettokaltmiete“ je m² Wohnfläche. Das ist der Mietzins ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung, d. h. ohne Kosten für Sammelheizung, Warmwasser und die sogenannten kalten Betriebskosten sowie ohne sonstige Zuschläge (z. B. Garage, Stellplatz o. ä.).

Gliederung des Mietspiegels

Dieser erste Mietspiegel enthält die ortsüblichen Vergleichsmieten in Guben für Wohnungen jeweils vergleichbarer Beschaffenheit (Baualter), Größe und Ausstattung. Das Merkmal der Wohnlage hat in Guben die Miethöhe bisher nicht geprägt und wurde deshalb in diesen Mietspiegel noch nicht aufgenommen. Um den Mietspiegel möglichst repräsentativ zu gestalten, wurden auch Mietwerte von nicht preisgebundenen Wohnungen berücksichtigt, die sich in den letzten vier Jahren nur im gesetzlich bestimmten Rahmen geändert haben. Um zu vermeiden, daß sich dadurch die Mittelwerte und Spannenoberwerte in den einzelnen Mietspiegelfeldern zu Ungunsten einer realen Abbildung des sich am Markt entwickelnden Mietzinses verschieben, legte die Arbeitsgruppe einvernehmlich als obere Kappungsgrenze 1/20 und als untere Kappungsgrenze 1/10 der Mietwerte fest. (Die Mittelwerte wurden als arithmetische Mittel gebildet.)

Wohnungsgröße

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße wurde die Wohnfläche in m² entsprechend den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung in vier Gruppen gewählt:

- bis 40 m²
- über 40 bis 65 m²
- über 65 bis 90 m²
- über 90 m²

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit der Wohnung wird im Mietspiegel über das Baualter des Gebäudes gekennzeichnet. Die in bestimmten Zeitperioden üblichen Bauweisen bestimmen maßgeblich den Wohnungszuschnitt, den Ausbau und die Gebäudestruktur bzw. -architektur. Folgende Baualtersklassen wurden für den Gubener Mietspiegel festgelegt:

- bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1970
- 1971 bis 1990
- ab 1991

Ausstattung

Maßgeblich sind die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt bzw.

finanziert wurden. Als Kriterien für die Differenzierung der Ausstattung werden folgende Merkmale herangezogen:

- moderne Heizung
- Bad/Dusche
- Innen-WC

Die einzelnen Merkmale sind wie folgt definiert:

• **moderne Heizung:** Heizung, bei der die Wärme und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht; Etagenheizung oder Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Bad und Küche angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektro-, Kohleheizung) oder Nachtspeicheröfen.

• **Bad/Dusche:** Abgeschlossener Raum in der Wohnung mit Badewanne und/oder Dusche, der auch mit WC gekoppelt sein kann.

• **Innen-WC:** Abgeschlossener Raum in der Wohnung mit WC, der auch mit Bad/Dusche gekoppelt sein kann.

Der Mietspiegel geht von drei Ausstattungskategorien aus:

- **einfache Ausstattung:** kein oder ein Merkmal ist gegeben
- **mittlere Ausstattung:** zwei der drei Merkmale sind gegeben
- **gute Ausstattung:** alle drei Merkmale sind gegeben.

Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung mit Hilfe des Mietspiegels zu ermitteln, ist wie folgt vorzugehen:

- Zunächst sind Wohnungsgröße, Beschaffenheit (Baualter) und Ausstattung für die betroffene Wohnung zu ermitteln.
- Das diesen drei Kriterien entsprechende Mietspiegelfeld ist aufzusuchen.
- Dort können dann der Mittelwert, der Spannenoberwert und der Spannenunterwert abgelesen werden.

Orientierungshilfen für die Handhabung der Mietspiegelspannen

Zur angemessenen Fixierung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung ist ein sachgerechter Umgang mit den im Mietspiegel ausgewiesenen Preisspannen notwendig.

Dazu sollen die nachfolgend aufgeführten positiv oder negativ wirkenden Merkmale in den Merkmalgruppen

- Bad/WC
- Küche
- Gebäude
- Wohnung

Hilfestellung geben.

In jeder Merkmalgruppe sind die für die jeweilige Wohnung zutreffenden negativ und positiv wirkenden Merkmale anzukreuzen.

Überwiegt in einer Merkmalgruppe die Anzahl der positiv wirkenden Merkmale, ist zum Mietmittelwert des für die Woh-

nung zutreffenden Mietspiegelfeldes ein prozentualer Zuschlag der Spanne zwischen Mittelwert und Spannenoberwert zu addieren, der sich für die einzelnen Merkmalgruppen wie folgt bemisst:

Merkmalgruppe Bad/WC: 25 %
 Merkmalgruppe Küche: 15 %
 Merkmalgruppe Wohnung: 30 %
 Merkmalgruppe Gebäude: 30 %

Überwiegt in einer Merkmalgruppe die Anzahl der negativ wirkenden Merkmale, ist vom Mietmittelwert des für die Wohnung zutreffenden Mietspiegelfeldes ein entsprechender prozentualer Abschlag der Spanne zwischen Mittelwert und Spannenunterwert zu subtrahieren. Die resultierenden Prozentsätze der vier Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Überwiegen in **allen** Merkmalgruppen die positiv wirkenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert.

Überwiegen in **allen** Merkmalgruppen die negativ wirkenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Rechenbeispiel: Werte des Mietspiegelfeldes der zutreffenden Vergleichswohnung:

Mittelwert: 8,60 DM/m²

Spanne: 6,72 DM/m² - 9,88 DM/m²

6,72 DM/m ²	8,60 DM/m ²	9,88 DM/m ²
1,88 DM/m ² untere Spanne		1,28 DM/m ² obere Spanne

Merkmalgruppe	Anzahl wohnwertmindernde Merkmale	Anzahl wohnwertsteigernde Merkmale	deshalb
Bad/WC	0	2	+ 25 %
Küche	0	0	± 0
Wohnung	1	1	± 0
Gebäude	0	3	+ 30 %
Summe			+ 55 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse der einzelnen Merkmalgruppen überwiegen die positiv wirkenden Merkmale, d. h. die ortsübliche Vergleichsmiete liegt über dem Mietmittelwert des Mietspiegelfeldes.

Im vorliegenden Fall sind 55 % der oberen Spanne zum Mietmittelwert hinzuzurechnen.

Berechnung: $1,28 \text{ DM/m}^2 \times 55 \% = 0,70 \text{ DM/m}^2$
 $8,60 \text{ DM/m}^2 + 0,70 \text{ DM/m}^2 = \underline{\underline{9,30 \text{ DM/m}^2}}$

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,30 DM/m².

Positiv und negativ wirkende Merkmale

	negativ wirkende Merkmale (-)	positiv wirkende Merkmale (+)
Bad/WC (25 %)	<input type="checkbox"/> Kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> Keine natürliche oder künstliche Entlüftung <input type="checkbox"/> Warmwasserbereitung mit Kohlebaudeofen <input type="checkbox"/> Bad nicht separat beheizbar <input type="checkbox"/> veraltete Sanitärinstallation* <input type="checkbox"/> Dielenfußboden ohne wasserdichten Belag	<input type="checkbox"/> geflieste Wände über 1,40 m <input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschtasse/-kabine <input type="checkbox"/> gefliester Fußboden <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Bidet im Bad <input type="checkbox"/> Gäste-WC <input type="checkbox"/> Einhebelwasserarmaturen <input type="checkbox"/> Sparspülkästen
	S (-) Anzahl	S (+) Anzahl
Küche (15 %)	<input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Keine natürliche oder künstliche Entlüftung <input type="checkbox"/> Küche weder indirekt noch direkt beheizt	<input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich <input type="checkbox"/> Bodenfliesen <input type="checkbox"/> mehr als vier Steckdosen
	S (-) Anzahl	S (+) Anzahl
Wohnung (30 %)	<input type="checkbox"/> Wohnung ab 5. Geschoß ohne Aufzug <input type="checkbox"/> einfach verglaste Fenster <input type="checkbox"/> Elektroinstallation auf Putz <input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrain-Wohnung <input type="checkbox"/> Wohnung ohne Balkon/Loggia <input type="checkbox"/> kein Stellplatz für Waschmaschine <input type="checkbox"/> keine wohnungsbezogene Wärmemessung	<input type="checkbox"/> Isolierglasfenster <input type="checkbox"/> Einbruchhemmende Wohnungstür <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehörende Garage/Stellplatz <input type="checkbox"/> Parkett oder Teppichboden vorhanden <input type="checkbox"/> geräumiger Balkon/Wintergarten/Loggia (Tiefe > 2 m, Fläche > 10 m ²) <input type="checkbox"/> Hauswirtschaftsraum in der Wohnung <input type="checkbox"/> wohnungsbezogene Wasseruhren
	S (-) Anzahl	S (+) Anzahl
Gebäude (30 %)	<input type="checkbox"/> Erhebliche Schäden am Dach** <input type="checkbox"/> Erhebliche Schäden an Gebäudfenstern (außer Wohnungsfenster)** <input type="checkbox"/> Erhebliche Schäden an den Außenwänden** <input type="checkbox"/> Erhebliche Schäden an Hausflur oder Treppenraum** <input type="checkbox"/> Erhebliche Schäden an Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallation**	<input type="checkbox"/> Personenaufzug, in jeder Etage haltend <input type="checkbox"/> Vollwärmeschutz Außenwände <input type="checkbox"/> Vollwärmeschutz Dach <input type="checkbox"/> Vollwärmeschutz Keller/Kellerdecke <input type="checkbox"/> Einbruchhemmende Haustür mit Gegensprechanlage und Türöffner
	S (-) Anzahl	S (+) Anzahl
* getrennte Armaturen für Kalt- und Warmwasser, Spülkästen ohne Spartaste ** siehe Anhang Pkt. 10		

Begriffserläuterung

(...)

10. Negativ wirkende Merkmale der Merkmalgruppe „Gebäude“

• **Erhebliche Schäden am Dach:**
Ein erheblicher Schaden liegt dann vor, wenn das Dach in seiner Gesamtkonstruktion oder aufgrund von Einzelschäden keinen ausreichenden Schutz gegen Witterungseinflüsse oder Feuchtigkeit bietet. Im einzelnen liegt ein erheblicher Schaden des Daches namentlich vor bei großflächiger Ablösung der Dachhaut oder wenn die Dachentwässerung infolge fehlender oder schadhafter Teilstücke (Rinnen oder Rohre) nicht in der Lage ist, Niederschläge funktionsgerecht abzuleiten. Soweit z. B. Schäden am Schornstein oder fehlende Ziegel im Dachbereich zu nachhaltigem Eindringen von Feuchtigkeit ins Innere des Gebäudes führen, liegen ebenfalls erhebliche Schäden vor.

Anhang

• **Erhebliche Schäden an den Gebäudefenstern:**

Die Fenster weisen erhebliche Schäden auf, wenn überwiegend durch Undichtigkeit ein ursprünglicher Nässe-, Wärme- oder Lärmschutz nicht mehr gewährleistet oder die Verschleißbarkeit mangelhaft ist.

• **Erhebliche Schäden an den Außenwänden:**

Die Außenwände weisen erhebliche Schäden auf, wenn breite Risse vorliegen, die Fugen durchlässig sind, der Putz großflächig abgeplatzt ist, Balkone oder Brüstungen verrotten sind oder eindringende Feuchtigkeit zu Schäden führt. Dies gilt namentlich dann, wenn durch solche Schäden die ursprüngliche Wärmeisolierung beeinträchtigt wird.

• **Erhebliche Schäden an Hausflur oder Treppenraum:**

Hausflure und Treppenräume weisen

erhebliche Schäden auf, wenn der Trittbereich mangelhaft ist, die normale Begehbarkeit beeinträchtigt, eine Beleuchtung nicht in jeder Etage vorhanden ist oder langjährig unterlassene Pflege und Instandhaltung einen insgesamt verwahrlosten Eindruck hinterlassen. Ein erheblicher Schaden liegt auch vor, wenn Hauseingangstüren nicht mehr vorhanden oder nicht mehr verschließbar sind.

• **Erhebliche Schäden an Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallation:**

Gas- oder Wasser- und Sanitärinstallation weisen erhebliche Schäden auf, wenn die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt (z. B. durch Korrosionsschäden) oder das Leitungsnetz nicht funktions sicher ist. Ferner rechnen dazu dauerhaft braunes Wasser bedingt durch die Hausinstallation oder dauerhaft verstopfte Abflüsse des Gebäudes.

Mietspiegel der Stadt Guben (Angaben in DM / m² Wohnfläche)

Baualter		bis 1948			1949 bis 1960			1961 bis 1970		1971 bis 1990		ab 1991
Ausstattung		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	mittel	gut	mittel	gut	gut
Wohnfläche (m ²)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
bis 40	A	*(15) 4,55 2,86-5,37	*(21) 5,66 4,57-6,49	7,83 5,99-10,00		*(16) 5,71 5,50-5,91			9,52 7,06-10,67		8,59 5,70-10,50	
mehr als 40 bis 65	B	4,47 2,80-5,40	5,46 4,51-6,37	8,27 6,23-10,22		5,67 5,10-6,57	9,01 8,23-10,19	*(21) 5,64 5,15-6,96	8,60 6,72-9,88		7,45 6,12-9,35	
mehr als 65 bis 90	C		5,85 4,69-7,75	8,26 5,75-10,94			8,95 8,06-10,50	*(15) 8,46 6,78-9,20	8,87 7,40-10,15		7,35 5,88-9,11	
mehr als 90	D		*(22) 5,04 3,24-5,77	7,73 5,48-10,67					*(20) 9,56 9,05-9,69			

*(12) Wertezahl zwischen 10 und 29 (in Klammern Anzahl der vorliegenden Werte)
Mietspiegelfelder mit weniger als 10 Mietwerten wurden nicht besetzt.

Dieser Mietspiegel ist vom 1. Januar 2000 an gültig.