

# Qualifizierter Mietspiegel für Teltow / Stahnsdorf / Kleinmachnow 2010

## Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

### 1. Erstellung und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2010 wurde von der Stadt Teltow sowie den Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow gemeinsam als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

- Stadtverwaltung Teltow,
- Gemeindeverwaltung Stahnsdorf,
- Gemeindeverwaltung Kleinmachnow,
- der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.,
- WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH,
- TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH,
- gewog - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit üblicherweise gezahlten Mieten (ortsübliche Vergleichsmiete). Seine gesetzlichen Grundlagen findet er in §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und nach § 558 d BGB von # (Beschl.Nr.####) anerkannt worden.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt mehr als 5.000 von Vermietern bereitgestellte oder bei Mietern erhobene Nettokaltmieten (Stichtag 31.10.2009) als Rohdaten herangezogen. Davon flossen in der Auswertung rund 3.000 Mietwerte in den qualifizierten Mietspiegel ein. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten

einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Insgesamt erleichtert der Mietspiegel die Einigung von Vermieter und Mieter auf eine angemessene Miete und trägt damit zur Vermeidung von Konflikten bei. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

## **2. Geltungsbereich des Mietspiegels**

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in der Stadt Teltow sowie den Gemeinden Stahnsdorf (inkl. Güterfelde, Schenkenhorst, Sputendorf) und Kleinmachnow.

Er gilt nicht für:

- vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Neubau- oder Modernisierungsförderung einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Bungalows,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- Werks- oder Dienstwohnungen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang),
- untervermietete Wohnungen.

## **3. Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im

Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. F. vom 01.01.2004), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten 'kalten' Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Modernisierungszuschläge, mit denen die Miete in der Vergangenheit angehoben wurde, sind in der Nettokaltmiete enthalten.

#### **4. Die Gliederung des Mietspiegels**

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Alter. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden. Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen beruhende Mietwerte verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert" und wurden Mietspiegeltabelle speziell gekennzeichnet (durch Setzung in Klammern). Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Lage, Baujahr, Sanierungsstand, Ausstattung, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

#### **5. Erläuterung der Wohnwertmerkmale**

Im Folgenden werden die im Mietspiegel verwendeten Wohnwertmerkmale erläutert.

##### **Gebäudeart**

Bei der Gebäudeart werden im Mietspiegel Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau unterschieden.

## **Sanierungsstand**

Der Mietspiegel unterscheidet beim Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes drei Modernisierungs-/ Sanierungsstufen:

- un-/teilsaniert,
- überwiegend saniert,
- vollsaniert.

Grundlage sind 6 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

- Fassade (Außenwärmedämmung oder Fassadensanierung),
- Dach (Erneuerung/Dämmung des Daches),
- Fenster der Wohnung,
- Sammelheizung der Wohnung,
- Bad der Wohnung,
- Elektroinstallation der Wohnung.

Eine Wohnung gilt als

- **un-/teilsaniert**, wenn maximal 2 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- **überwiegend saniert**, wenn mindestens 3 - jedoch maximal nur 4 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- **vollsaniert**, wenn mindestens 5 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

## **Ausstattung**

Der vorliegende Mietspiegel unterscheidet zwei Arten der Ausstattung bezogen auf die Heizung der Wohnung:

- mit Sammelheizung (Fern-/Zentral-/Etagenheizung),
- ohne Sammelheizung.

## **Baualter**

Es werden 6 Baualtersklassen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 – 1960,
- 1961 – 1969,
- 1970 - 1979,
- 1980 - 1989,
- ab 1990.

Entscheidend für die Einordnung der jeweiligen Wohnung ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. nachträglicher Dachgeschoßausbau, Aufstockung) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgeblich.

## **Größe**

Mit dem Merkmal Größe wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Zur Wohnfläche in Quadratmetern gehören alle Räume einschließlich Flur, Küche, Bad, WC und Nebenräumen in der Wohnung. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, die ausschließlich zu der betreffenden Wohnung gehören, werden anteilig (zwischen einem Viertel und der Hälfte) zur Wohnfläche gezählt. Zusatzräume, die außerhalb der Wohnung liegen (wie z.B. Keller, Waschküche, Garage), werden bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Der Mietspiegel weist bei Wohnungen des Geschosswohnungsbaus zwei verschiedene Wohnflächenklassen auf:

- bezogen auf Baujahre ab 1990 in mittlerer und guter Wohnlage: unter 45 m<sup>2</sup>, 45 bis unter 80 m<sup>2</sup> und 80 m<sup>2</sup> und mehr,
- bezogen auf die übrigen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus unter 45 m<sup>2</sup>, 45 bis unter 65 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> und mehr.

Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird keine Unterscheidung der Wohnfläche vorgenommen.

Mietspiegeltabelle für Teltow / Stahnsdorf / Kleinmachnow					Nettokaltmiete in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat	
<b>1. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) / nur Wohnungen mit Sammelheizung</b>						
Feld-Nr.	Wohnlage	Baujahr	Sanierungsstand	Wohnfläche	Spanne	Mittelwert
A1	gut	bis 1948	un-/teilsaniert	alle Wohnflächen	3,69 - 5,34	4,48
A2	gut	1980 bis 1989	überwiegend saniert	alle Wohnflächen	(5,37) - (5,50)	(5,37)
A3	gut	ab 1990	alle Sanierungsstände	unter 80 m <sup>2</sup>	6,53 - 7,71	7,29
A4	gut	ab 1990	alle Sanierungsstände	80 m <sup>2</sup> und mehr	6,82 - 7,71	7,27
B1	mittel	bis 1948	überwiegend saniert	alle Wohnflächen	4,34 - 5,34	5,01
B2	mittel	bis 1948	voll saniert	alle Wohnflächen	5,33 - 6,65	6,14
B3	mittel	1949 bis 1960	voll saniert	alle Wohnflächen	5,05 - 6,02	5,62
B4	mittel	1961 bis 1969	voll saniert	unter 45 m <sup>2</sup>	7,15 - 7,15	7,15
B5	mittel	1961 bis 1969	voll saniert	45 m <sup>2</sup> und mehr	5,50 - 5,90	5,70
B6	mittel	1970 bis 1979	überwiegend saniert	alle Wohnflächen	4,07 - 4,45	4,16
B7	mittel	1970 bis 1979	voll saniert	alle Wohnflächen	5,58 - 6,14	5,80
B8	mittel	ab 1990	alle Sanierungsstände	unter 45 m <sup>2</sup>	6,06 - 7,48	6,43
B9	mittel	ab 1990	alle Sanierungsstände	45 m <sup>2</sup> bis unter 80 m <sup>2</sup>	5,87 - 7,75	6,40
B10	mittel	ab 1990	alle Sanierungsstände	80 m <sup>2</sup> und mehr	5,13 - 7,03	6,31
C1	einfach	bis 1948	überwiegend saniert	alle Wohnflächen	3,42 - 5,60	4,79
C2	einfach	bis 1948	voll saniert	alle Wohnflächen	5,20 - 6,09	5,57
C3	einfach	1949 bis 1960	voll saniert	45 m <sup>2</sup> und mehr	4,51 - 5,62	5,50
C4	einfach	1980 bis 1989	alle Sanierungsstände	unter 45 m <sup>2</sup>	5,12 - 5,80	5,50
C5	einfach	1980 bis 1989	alle Sanierungsstände	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	4,90 - 5,62	5,12
C6	einfach	1980 bis 1989	alle Sanierungsstände	65 m <sup>2</sup> und mehr	4,77 - 5,50	5,00
C7	einfach	ab 1990	alle Sanierungsstände	unter 65 m <sup>2</sup>	5,62 - 6,03	5,62
C8	einfach	ab 1990	alle Sanierungsstände	65 m <sup>2</sup> und mehr	5,30 - 6,17	5,76
<b>2. Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Reihenhäuser, Doppelhäuser)</b>						
Feld-Nr.	Wohnlage	Baujahr	Sanierungsstand	Ausstattung	Spanne	Mittelwert
D1	gut	bis 1948	alle Sanierungsstände	ohne Sammelheizung	(3,03) - (4,06)	(3,65)
D2	gut	bis 1948	un-/teilsaniert	mit Sammelheizung	(3,29) - (5,05)	(4,06)
D3	gut	bis 1948	überwiegend saniert	mit Sammelheizung	(3,83) - (7,00)	(5,06)
D4	gut	ab 1990	alle Sanierungsstände	alle Ausstattungen	(6,29) - (10,59)	(8,75)
E1	mittel	ab 1990	alle Sanierungsstände	alle Ausstattungen	(7,37) - (8,97)	(8,30)
<p>In Klammern gesetzte Mietwerte beruhen auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen und verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert". Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Lage, Baujahr, Sanierungsstand, Ausstattung, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.</p>						

### **Inkrafttreten des Mietspiegels**

Der Mietspiegel für Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow tritt am ##.#.2010 in Kraft.