

Mietspiegel 2005

Entstehung

Der Mietspiegel ist das Ergebnis zahlreicher Beratungen und intensiver Diskussionen der nachfolgend aufgeführten Verhandlungspartner:

- Mietspiegelbeirat als Mietervertreter
- Haus und Grund Gera und Umgebung e.V.
- Wohnungs(bau)gesellschaften Gewo mbH und GWB „Elstertal“ mbH
- Wohn(ungsbau)genossenschaften „Aufbau“ Gera eG., UNION e.G., „Glück Auf“ Gera eG, „Neuer Weg“ eG, Geraer Baugenossenschaft GWG e.G.
- GHW Gesellschaft für Haus- und Wohnungsverwaltung mbH
- Sozialamt, SG Wohnen

Der Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V. war zum Teil an den Beratungen beteiligt.

Dem Mietspiegelbeirat gehören gewählte Vertreter der Wohn(ungsbau)genossenschaften, sowie Mitglieder der Bürgergremien der Stadtteilbüros Lusan und Bieblach-Ost an.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern an der Erstellung des Mietspiegels ist bereits seit vielen Jahren in Gera Garant für eine große Akzeptanz und die gerichtliche Anerkennung bei Mietrechtsverfahren. Daran soll der vorliegende, nunmehr bereits 6. Mietspiegel der Stadt Gera anknüpfen.

Berücksichtigt wurden die üblichen Entgelte, die in Gera für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Im aktuellen Mietspiegel wird der Entwicklung am Wohnungsmarkt u.a. mit der Neufassung der Kriterien zur Berücksichtigung der Wohnlage Rechnung getragen. Des Weiteren wurden die Mietspiegeltabellen in ihrem Umfang verändert. Separate Mietpreisspannen für Wohnungen ohne Zentralheizung sind dort nicht mehr aufgeführt.

Aufgaben und Ziele / Gesetzliche Grundlagen

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 BGB.

Der vorliegende Mietspiegel stellt einen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB dar.

Er ist eines von drei alternativen Instrumentarien, die im Gebiet der Stadt Gera neben einem Sachverständigengutachten und der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB kann auf den vorliegenden Mietspiegel ab dem 01.08.2005 zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Bezug genommen werden.

Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau auf einer breiten Datenbasis ab und ermöglicht so eine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Mieter ist so leicht festzustellen, ob ein Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete beachtet.

Der Mietspiegel sollte auch zur Orientierung bei der Neuvermietung von Wohnungen dienen.

Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest, sondern ist als Richtlinie zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen.

Er ist auf die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen und für Einfamilienhäuser nicht anwendbar.

Dieser Mietspiegel gilt ebenfalls nicht für Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, sondern gewerblich genutzt werden.

Im vorliegenden Mietspiegel werden nur Netto-Kaltmieten ausgewiesen.

Der Mietspiegel tritt zum 01.08.2005 in Kraft.

Bewertung einer Wohnung

Bei den Merkmalen, hinsichtlich derer die einzelnen Wohnungen bei der Ermittlung der üblichen Entgelte vergleichbar sein müssen, handelt es sich um Größe, Baujahr, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes.

Wohnungsgröße

Entsprechend der Größe der Wohnung erfolgt die Einteilung in eine der folgenden Kategorien:

kleiner als	45 m ²
	45 m ² bis unter 70 m ²
	70 m ² bis 90 m ²
größer als	90 m ²

Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, soweit diese anwendbar ist, ansonsten nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung.

Baujahr

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in den Mietspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Hauses maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes. Hier wird ein überdurchschnittlich hoher Umbauaufwand zusätzlich mit einem Aufschlag zum festgestellten Mietpreis berücksichtigt:

Wohnungen, deren überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad in den wohnwertbestimmenden Merkmalen keine Berücksichtigung findet, können auf den in der Mietspiegeltabelle festgestellten Mietpreis einen Aufschlag von bis zu 20 Prozent erhalten.

Besonders wohnwerterhöhende Merkmale liegen u.a. vor, bei Vorhandensein von:

- erheblichen Grundrissveränderungen
- Dachterrassen
- Maisonette-Wohnung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mietergarten
- Küche > 15 m²
- Concierge

Wohnlage

Der Entwicklung der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt wurde mit der Unterteilung der Wohnlage in „normal“ und „gut“ in der Mietspiegeltabelle Rechnung getragen. Da es oft aus subjektiven Gründen schwer ist, eine bestimmte Wohnung in eine dieser beiden Kategorien einzuordnen, wurden fünf Wohnlagekriterien vorgegeben, die jedes für sich bewertet, im Ergebnis eine entsprechende Bestimmung der Wohnlage ermöglicht.

Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnungen im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandsetzungszustand. Bei den angegebenen Mieten wird davon ausgegangen, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen trägt.

Hinsichtlich der Wohnungsausstattung werden nur noch Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und IWC berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale überarbeitet, um insbesondere eine bessere Differenzierung zwischen sanierten und unsanierten Wohnungen zu ermöglichen.

Für eine Einordnung der vorhandenen Wohnungsausstattung innerhalb der jeweiligen Mietspiegelspanne sind die aufgeführten wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale maßgeblich.

Anwendung der Wohnlage und der Mietpreisspannen in der Tabelle

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile des Wohnwertes einer Wohnung (z.B. Qualität und Beschaffenheit der Ausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind) mit Hilfe der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Voraussetzung für eine richtige Anwendung des Mietspiegels ist die Bestimmung der Wohnlage und des Wohnwertes der Wohnung mit Hilfe eines Punktesystems.

Die Einordnung in die Wohnlage wird über 5 Kriterien bestimmt. Ist das entsprechende Kriterium überwiegend zutreffend, wird ein Punkt gegeben. Trifft dies nicht zu, wird mit Null bewertet. Bei Erreichen einer Punktzahl von insgesamt 3 bis 5 Punkten erfolgt die Einordnung im Mietspiegel in die Wohnlage gut. Für die normale Wohnlage gilt die Punktzahl von insgesamt 0 bis 2.

Um die ortsübliche Miete für eine Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Dies erfolgt über den Wohnwert (Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes). Dabei sind nur die wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die dem Vermieter zuzurechnen sind. Die zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen gehörenden Punktzahlen sind zusammenzuzählen und mit den entsprechenden Abzügen für wohnwertmindernde Merkmale zu verrechnen. Die so ermittelte Gesamtpunktzahl ist Grundlage für die Anwendung der zutreffenden Mietpreisspanne laut Mietspiegel.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (Summe Punktzahl = 0) kann der ausgewiesene Mittelwert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung weder alle Negativmerkmale noch alle Positivmerkmale auf sich vereinigen kann. Dies hat zur Folge, dass für die Zugrundelegung des niedrigsten Spannenwertes nicht alle Negativmerkmale und für die Erreichung des Spannenhöchstwertes nicht alle Positivmerkmale vorliegen müssen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Spannentieftwert bereits ab der Gesamtpunktzahl von -11 erreicht ist und der Spannenhöchstwert ab der Gesamtpunktzahl von +11 anzusetzen ist.

Bei Erreichen einer Punktzahl von +1 bis +11 Punkten wird die Differenz Spannenhöchstwert abzüglich Mittelwert durch 11 dividiert und mit der Summe der erreichten + Punkte multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird mit dem Mittelwert addiert und auf volle 5 bzw. 10 Cent gerundet.

Bei Erreichen einer Punktzahl von –1 bis –11 wird prinzipiell analog verfahren. Das errechnete Ergebnis wird hierbei jedoch vom Mittelwert abgezogen.

Diese Anwendung der Mietspiegelspannen ist nach den Mietspiegelübersichten anhand von Beispielfällen erläutert.

Zur Einschätzung der Wohnlagekriterien Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Bestand an Grün- und Freiflächen, umgebende Nutzung und gebäudebezogenes Wohnumfeld können nachstehende Vorgaben bei der Einzelfallbewertung herangezogen werden. Ziel ist es, den jeweiligen Wohnstandort in eine normale oder gute Wohnlage einzuordnen.

Für zutreffende Merkmale erhalten die Kriterien je einen Punkt. Damit können zur Bestimmung der Wohnlage maximal 5 Punkte vergeben werden.

1. Verkehrsanbindung

Anbindung an ÖPNV an Wochentagen (tagsüber) mindestens im 10-Minuten-Takt.

2. Infrastruktur

Nahversorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs, medizinische Grundversorgung, Schule/Kindergarten, diverse Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und ÖPNV sind alle fußläufig in ca. 15 min. bzw. ca. 1 km Entfernung erreichbar.

3. Bestand an Grün- und Freiflächen

Begehbare Grünflächen mit Erholungs- und Freizeitwert (z. B. Gartenanlagen, parkähnliche Grünanlagen, Wald u. ä.) in ca. 15 min. bzw. ca. 1 km Entfernung zum Gebäude.

4. umgebende Nutzung

Durchgangsstraße (keine Hauptverkehrsstraße und Straßenbahnlinie); ausschließlich nichtproduzierendes Einzelgewerbe direkt angrenzend (nur Tagbetrieb); geringe dauerhafte Lärm- und Immissionsbelästigung.

5. gebäudebezogenes Wohnumfeld

Ordentliches Straßenbild mit nutzbarer Grünfläche und Außenanlagen am Haus; durchschnittliche Wohndichte mit max. 5 – 6 Vollgeschossen.

Punktezahl:

Können drei oder mehr Punkte vergeben werden, befindet sich die Wohnung in einer guten Wohnlage. Sind weniger als drei Kriterien zutreffend, erfolgt die Einordnung in die normale Wohnlage.

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1. wohnwerterhöhende Merkmale	Punktezahl	
a) Balkon / Loggia / Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+ 2	<input type="checkbox"/>
b) Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+ 1	<input type="checkbox"/>
c) Parkett / hochwertiger Belag / Steinfliesen in allen Räumen	+ 1	<input type="checkbox"/>
d) Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes / Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+ 1	<input type="checkbox"/>
e) Küche mit Fenster	+ 1	<input type="checkbox"/>
f) Bad mit Fenster	+ 1	<input type="checkbox"/>
g) Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2. OG)	+ 2	<input type="checkbox"/>
h) einbruchhemmende Haus- & Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+ 1	<input type="checkbox"/>
i) zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m ² Grundfläche	+ 1	<input type="checkbox"/>
j) Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzverordnung von 1995	+ 2	<input type="checkbox"/>
k) Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit		
- nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+ 1	<input type="checkbox"/>
- nicht mehr als 5 Wohnungen je Treppenaufgang	+ 2	<input type="checkbox"/>
l) Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist ansonsten von anderen Wohnungen umgeben)	+ 1	<input type="checkbox"/>
m) Wasch- & Trockenraum mit separater Verbrauchserfassung	+ 1	<input type="checkbox"/>
2. wohnwertmindernde Merkmale		
a) keine Warmwasserversorgung in Bad und Küche	- 1	<input type="checkbox"/>
b) ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	- 1	<input type="checkbox"/>
c) Wohnung im Erdgeschoss	- 2	<input type="checkbox"/>
d) Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	- 2	<input type="checkbox"/>
e) keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):		
- Elektroinstallation	- 1	<input type="checkbox"/>
- Sanitärinstallation		
Steigleitungen einschließlich Schall- und Wärmeisolierung	- 1	<input type="checkbox"/>
- Sanitärausstattung	- 1	<input type="checkbox"/>
- Fliesen (Fußboden und Nassstrecke mind. 1,60 m hoch)	- 1	<input type="checkbox"/>
- Hausflur / Treppenhaus	- 1	<input type="checkbox"/>
- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	- 1	<input type="checkbox"/>
f) Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft nicht WBS 70)	- 2	<input type="checkbox"/>
g) Einzelöfen	- 2	<input type="checkbox"/>
h) Fenster		
- Einfachverglasung (bei mehr als 50 % der Außenverglasung) oder	- 2	<input type="checkbox"/>
- Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Außenverglasung) oder	- 1	<input type="checkbox"/>
- Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Außenverglasung)	- 1	<input type="checkbox"/>
i) kein Keller- oder Bodenraum > 2,0 m ² Grundfläche	- 1	<input type="checkbox"/>
Punktezahl:		

Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Netto-Kaltmieten in €/m²).
 Angegeben sind die Mietpreisspannen und die hierzu errechneten Mittelwerte.

	Baujahr	Wohnlage – normal	Wohnlage - gut
WE – Größe < 45 m ²	vor 1950	2,55 – 4,30 3,45	3,30 – 5,90 4,60
	1950 – 1972	2,55 – 4,85 3,70	3,30 – 5,65 4,50
	1973 – 1990	2,55 – 4,35 3,45	3,30 – 5,30 4,30
	seit 1991	4,85 – 6,15 5,50	5,00 – 6,20 5,60
WE – Größe 45 – 70 m ²	vor 1950	2,30 – 4,35 3,35	3,30 – 5,65 4,50
	1950 – 1972	2,55 – 4,60 3,60	3,30 – 5,65 4,50
	1973 – 1990	2,55 – 4,10 3,35	3,30 – 5,30 4,30
	seit 1991	4,80 – 6,00 5,40	4,90 – 6,10 5,50
WE – Größe 70 – 90 m ²	vor 1950	2,30 – 4,35 3,35	3,30 – 5,50 4,40
	1950 – 1972	2,55 – 4,35 3,45	3,30 – 5,35 4,35
	1973 – 1990	2,55 – 4,10 3,35	3,30 – 5,30 4,30
	seit 1991	4,60 – 6,00 5,30	4,90 – 6,10 5,50
WE – Größe > 90 m ²	vor 1950	2,30 – 4,10 3,20	3,10 – 5,50 4,30
	1950 – 1972	2,55 – 4,35 3,45	3,10 – 5,30 4,20
	1973 – 1990	2,30 – 4,10 3,20	3,10 – 5,30 4,20
	seit 1991	4,50 – 5,90 5,20	4,60 – 6,00 5,30

Aufgrund von Rundungen auf 5 bzw. 10 Cent entspricht der ausgewiesene Mittelwert nicht immer dem arithmetischen Mittel.

Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels

1. Beispiel

zu bewertende Wohnung

- Straße des Bergmanns, 7 Wohnungen im Haus, 69 m² Wohnfläche
- Baujahr vor 1950
- Wohnung im 1. Obergeschoss

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale:

wohnwerterhöhend	Punktezahl
- Balkon / Loggia / Terrasse >3 m ² Grundfläche	+ 2
- Küche mit Fenster	+ 1
- Bad mit Fenster	+ 1
- einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+ 1
- Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+ 1

wohnwertmindernd	
- Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der WSV 1982 (betrifft nicht WBS 70)	- 2
Punktezahl (A)	+ 4

Wohnlage	
1. Verkehrsanbindung	+ 1
2. Infrastruktur	+ 1
3. Bestand an Grün- und Freiflächen	+ 1
4. umgebende Nutzung	-
5. gebäudebezogenes Wohnumfeld	<u>+ 1</u>
Punktezahl	+ 4

Die Einordnung der Wohnung erfolgt damit in die gute Wohnlage.

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle:

- gute Wohnlage
- 45 bis 70 m²
- Baujahr vor 1950
- Mittelwert 4,50 € / m²

Berechnung:	Spannenhöchstwert	5,65 €
	- Mittelwert	- 4,50 €
		1,15 € : 11 = 0,1045 x 4 (Punktezahl A)
		= 0,418
		gerundet: 0,40 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Berücksichtigung weiterer Vor- und Nachteile) liegt bei etwa 4,90 € / m².

2. Beispiel

zu bewertende Wohnung

- Felbrigstraße, 10 Wohnungen im Haus, 81 m² Wohnfläche
- Baujahr 1978
- Wohnung Erdgeschoss

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale:

wohnwerterhöhend	Punktezahl
- Balkon >3 m ² Grundfläche	+ 2
- Küche mit Fenster	+ 1
- einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+ 1
- Wohnung ist innenliegend	+ 1
wohnwertmindernd	
- Wohnung im Erdgeschoss	- 2
Punktezahl (A)	<u>+ 3</u>

Wohnlage

1. Verkehrsanbindung	+ 1
2. Infrastruktur	+ 1
3. Bestand an Grün- und Freiflächen	+ 1
4. umgebende Nutzung	+ 1
5. gebäudebezogenes Wohnumfeld	+ 1
Punktezahl	<u>+ 5</u>

Die Einordnung der Wohnung erfolgt damit in die gute Wohnlage.

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle:

- gute Wohnlage
- 70 bis 90 m²
- Baujahr 1973 - 1990
- Mittelwert 4,30 € / m²

Berechnung:

Spannenhöchstwert	5,30 €
- Mittelwert	- 4,30 €
	<u>1,00 €</u>

$1,00 \text{ €} : 11 = 0,09 \text{ x } 3 \text{ (Punktezahl A)}$
 $= 0,273$
gerundet: 0,25 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Berücksichtigung weiterer Vor- und Nachteile) liegt bei etwa 4,55 € / m².