

Mietspiegel 2001 / 2002

für den Bereich des **Landkreises Lüchow-Dannenberg**, für nicht preisgebundene Wohnungen als Übersicht der Entgelte gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Verabschiedung erfolgte durch die Samtgemeinden des Landkreises Lüchow-Dannenberg, den Mieterverein Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Umgebung e.V. und den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Samtgemeinde Clenze e. V. in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt Lüchow und dem Institut für empirische Marktanalysen Regensburg.

Der Mietspiegel gilt zum Stichtag 1. Januar 2001 und soll nach zwei Jahren angepasst werden. Er ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Vervielfältigungen sind ohne Zustimmung nicht gestattet.

Erläuterungen:

Zweck

Der Mietspiegel steht der Öffentlichkeit zur Verfügung und soll für den Mietwohnungsmarkt Transparenz ermöglichen. Er soll den Vertragspartnern Konflikte vermeiden helfen, da er eine Orientierungshilfe bzw. Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnraum darstellt.

Benutzung

Die Preise der Tabelle 1 gelten für Netto-Kaltmieten, d. h. ohne Heizungs- und Betriebskosten wie Abwasser, Wasser, Müll, Hausmeister u. ä. bei durchschnittlichen Wohnungen in normaler örtlicher Lage mit Zentralheizung, einem Bad und einer Toilette in einem Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen ohne durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Dabei ist das tatsächliche ursprüngliche Baujahr zu verwenden. Maßgebliche bauliche Veränderungsmaßnahmen, die den baulichen Charakter eines Gebäudes stark beeinflussen und das Gebäude in den Status eines später gebauten Hauses versetzen, sind durch einen Modernisierungszuschlag abgedeckt.

Begründete Zu-/Abschläge können aufgrund besonderer Umstände mit Hilfe der Tabelle 2 vorgenommen werden.

Grundlage

Für die wissenschaftliche Auswertung standen 694 Datensätze mit Mieten aus den letzten vier Jahren zur Verfügung. Der Mietspiegel bildet gemäß gesetzlicher Vorgaben folglich nicht den aktuellen Markt für Mietwohnungen ab.

Nicht auswertbar waren aufgrund zu geringer Fallzahlen die Merkmale:

Fußbodenheizung, sehr einfache Sanitärausstattung, WC außerhalb des Hauses, Balkon und Terrasse vorhanden, ohne Beheizung, Kamin/ Kachelofen vorhanden.

Ohne signifikanten Mietpreiseinfluss waren die Merkmale:

2 Bäder, aufwändige Sanitärausstattung, Art der Fenster, Balkon oder Terrasse vorhanden.

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Prozent der Basisnettomiete aus Tab. 1:

Art des Zu-bzw. Abschlags	Höhe des Zu-bzw. Abschlags
Regionale Lage:	
Gemarkung Lüchow	+ 7 %
Gemarkung Dannenberg	+ 9 %

Gemarkung Wustrow - 6 %

Maßgebliche bauliche Veränderungen (Modernisierungen):

vor 1990 durchgeführt Modernisierung + 6 %
seit 1990 durchgeführt Modernisierung + 10 %

Besondere Ausstattungen:

Einbauküche vorhanden + 9 %
zwei oder mehrere Toiletten im Haus + 8 %
Beheizung ohne Zentralheizung - 16 %

Besondere Gebäudeart:

Villa, Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Zweifamilienhaus + 5 %

Berechnung der Nettomiete

Baujahr: _____
Wohnfläche: _____ m²
Basisnettomiete it. Tabelle 1 : _____ € m²
Nach Tabelle 2
Zuschläge für
regionale Lage: _____ % _____ € m²
Modernisierung: _____ % _____ € m²
Einbauküche: _____ % _____ € m²
zwei oder mehr Toiletten: _____ % _____ € m²
besondere Gebäudeart: _____ % _____ € m²
Besonderheiten: _____ % _____ € m²
Abschläge für
regionale Lage: _____ % _____ € m²
fehlende Zentralheizung _____ % _____ € m²
Besonderheiten: _____ % _____ € m²
Summe: _____ € m²
mal Wohnfläche : _____ m²
ergibt errechnete Miete: _____ €/ Monat

Tabelle 1:
Basisnettomiete pro m² in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr

Baujahr	Wohnfläche				
	20-40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-110 m ²	110-160 m ²
bis 1954	4,02 €	3,45 €	3,18 €	2,99 €	2,78 €

1955-1967	4,25 €	3,64 €	3,37 €	3,16 €	2,94 €
1968-1977	4,40 €	3,77 €	3,49 €	3,27 €	3,27 €
1978-1991	4,79 €	4,10 €	3,79 €	3,56 €	3,31 €
ab 1992	5,31 €	4,56 €	4,21 €	3,95 €	3,67