

Mietspiegel 1999 / 2001

der Orte Teltow / Kleinmachnow / Stahnsdorf / Güterfelde / Schenkenhorst / Sputendorf

(Hrsg. Stadt Teltow – Der Bürgermeister, Amtsblatt der Stadt Teltow, Nr. 11/99)

Dieser Mietspiegel wurde im Arbeitskreis „Mietspiegel“ vereinbart. In ihm haben mitgewirkt:

- Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.
 - Mieterverein Kleinmachnow e. V.
 - GeWoG Kleinmachnow mbH
 - Wohnungsgesellschaft Stahnsdorf mbH
 - Teltower Wohnungsbaugenossenschaft e. G.
 - WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH
 - Wohnungsverwaltung Sputendorf
 - Wohnungsverwaltung Güterfelde
- Ferner hat mitgewirkt:

Herr Dr. Stelter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten (IHK Potsdam).

Der Arbeitskreis wurde von den Bürgermeistern der Orte Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow und dem Bauamt von Kleinmachnow aktiv unterstützt.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel hat seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz - MHG). Er stellt das örtliche Mietenniveau dar und beruht auf einer umfangreichen Datenerhebung. Er kann so zur Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall herangezogen werden. Neben seiner unmittelbaren Funktion zur Begründung von Mieterhöhungen erfüllt er weitere Aufgaben. Er bietet eine transparente und leicht handhabbare Darstellung, soll Rechtsstreitigkeiten vorbeugen und mehr Rechtssicherheit schaffen. Er kann als Beweismittel im Mieterhöhungsprozeß bei Gericht gelten, soweit das Gericht ihn zuläßt. Dieser Mietspiegel gilt nur für nichtpreisgebundene Wohnungen

- in Mehrfamilienhäusern und Geschoßwohnungsbauten
 - in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Er gilt dagegen nicht für
- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z. B. Wohnungen des 1. und 3. Förderweges)
 - Wohnraum in Wohnheimen und Internaten
 - möbliert vermietete Wohnungen
 - gewerblich genutzten Wohnraum.

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen (Mittelwerte und Spannen) handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Grundmiete (einschließ-

lich Modernisierungszuschlägen) ohne Betriebskosten, ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung und Warmwasser.

Besondere Erläuterungen zu den Tabellen

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfaßt als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte der zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp und Teilmarkt sowie das gewogene arithmetische Mittel.

Der Mietspiegel weist drei Teilmärkte aus:

1. Teilmarkt: Ein- und Zweifamilienhäuser
2. Teilmarkt: Mietshäuser/Geschoßwohnungsbau
3. Teilmarkt: nach dem 3.10.1990 vollständig modernisierte u. sanierte Wohnungen

Ausstattung - gilt für den 1. und 2. Teilmarkt.

Hinsichtlich der Ausstattung einer Wohnung/eines Gebäudes wird wie folgt unterschieden:

- einfache Ausstattung
- mittlere Ausstattung
- gute Ausstattung.

Für die Einordnung einer Wohnung in eine der drei Ausstattungsklassen sind folgende Merkmale maßgebend:

- **Einfache Ausstattung:** kein IWC, kein Bad oder Dusche, keine Sammelheizung, einfache Fenster, keine abgeschlossene Wohnung, Kochnische

- **Mittlere Ausstattung:** einfaches WC und Bad oder Dusche, Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Kastendoppel- oder Verbundglasfenster

- **Gute Ausstattung:** modernes IWC und Bad/Dusche, Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Kasten- oder Isolierglasfenster, Aufzug bei mehr als vier Obergeschossen.

Eine Sammelheizung (Zentralheizung) ist dann vorhanden, wenn von einer zentralen Stelle aus über Wärmeabgabekörpern, die in jedem zum Aufenthalt bestimmten Raum vorhanden sein müssen, sämtliche Räume der Wohnung gleichzeitig und gleichmäßig erwärmt werden können. Bei Warmluftheizungen, die nur jeweils die Beheizung eines Teiles der Wohnung zulassen, ist die Ein-

gruppierung an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Dies gilt auch für die Nachtstromspeicherheizung, wenn nicht in allen Räumen, die zum Aufenthalt bestimmt sind, mindestens ein Heizkörper vorhanden ist. Ein modernes IWC/Bad/Dusche ist dann vorhanden, wenn Wannen- und Beckenbereich verfließt sind.

1. Teilmarkt

Spannenkriterien für die zusätzliche Beurteilung von Wohnraum

wohnererhöhende Merkmale (+)

- a) hochwertige Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen (z. B. hochwertiger textiler Belag oder Parkett oder Vergleichbares)
- b) Wechselsprechanlage/Türöffner
- c) Kabelanschluß/Sat-Empfang/Gemeinschaftsantenne
- d) alleinige Gartennutzung auf dem gesamten Grundstück

wohnermindernde Merkmale (-)

- a) kein nutzbarer Balkon oder Terrasse oder keine Gartennutzung

Die zusätzlichen Merkmale (wohnererhöhende, wohnermindernde Merkmale) sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - mit jeweils 25 % im 1. Teilmarkt beeinflussen.

2. und 3. Teilmarkt

Spannenkriterien für die zusätzliche Beurteilung von Wohnraum

wohnererhöhende Merkmale (+)

- a) hochwertige Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen (z.B. hochwertiger textiler Belag oder Parkett oder Vergleichbares)
- b) Wechselsprechanlage/Türöffner
- c) Kabelanschluß/Sat-Empfang/Gemeinschaftsantenne
- d) Stellplatz anmietbar oder in anderer Weise zum alleinigen Gebrauch überlassen
- e) alleinige Nutzung einer Gartenteilfläche

wohnermindernde Merkmale (-)

- a) kein nutzbarer Balkon oder Terrasse oder Loggia

b) keine Gemeinschaftsräume (z. B. Trocken-, Fahrrad- oder Waschkeller etc.)

Die zusätzlichen Merkmale (wohnerhöhende, wohnermindernde Merkmale) sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert

positiv oder negativ - mit jeweils 20 % im 2. und 3. Teilmarkt beeinflussen. Bei Anwendung von Spannenkriterien im 1., 2. und 3. Teilmarkt durch den Vermieter ist ausschlaggebend, daß er über Eigentum oder ein entsprechendes Nutzungsrecht verfügt.

Wohnlagen

Bei der Erarbeitung der Wohnlagenkar-

te wurden sieben Kriterien zugrunde gelegt. Kriterien sind: Umgebende Nutzung, Bebauung und baulicher Zustand, Straßenbild und Straßenzustand, Bestand an Grün- und Freiflächen, Beeinträchtigung durch Lärm und Geruch, Verkehrsanbindung, Infrastruktur (Einkaufen, Schulen, Kindergärten, Freizeitwert).

Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in DM/m² Wohnfläche)
Stand: Juli 1999

1. Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser										
Wohnlage										
Baujahr	Wohnfläche	einfach			mittel			gut		
		Ausstattung			Ausstattung			Ausstattung		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
bis 1948	unter 40 m ²							3,98-6,53*		
	40 m ² - unter 60 m ²		3,25-6,32*					5,23-6,90 5,87	4,83-7,85 5,94	
	60 m ² - 90 m ²							2,93-6,59 5,83	3,68-7,95 6,24	4,98-7,87* 6,06
	über 90 m ²							4,96-7,80 6,11	4,73-8,62 6,23	
1949 - 1970	unter 40 m ²									
	40 m ² - unter 60 m ²									
	60 m ² - 90 m ²									
	über 90 m ²									
1971 - 2.10.1990	unter 40 m ²									
	40 m ² - unter 60 m ²									
	60 m ² - 90 m ²									
	über 90 m ²									
ab 3.10.1990	unter 40 m ²									
	40 m ² - unter 60 m ²									
	60 m ² - 90 m ²									
	über 90 m ²									

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 14). Die mit * versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage (* = > 15-29).

Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in DM/m² Wohnfläche)
 Stand: Juli 1999

2. Teilmarkt Mietshäuser / Geschößwohnungsbau										
Wohnlage										
Baujahr	Wohnfläche	einfach			mittel			gut		
		Ausstattung			Ausstattung			Ausstattung		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
bis 1948	unter 40 m ²				4,68-10,00 5,73	4,23-10,06* 5,37				
	40 m ² - unter 60 m ²	3,91-4,50* 4,06	4,46-8,65 5,61			4,81-9,14 6,04		4,59-8,16* 5,77	3,91-9,92* 5,97	
	60 m ² - 90 m ²							4,81-7,74 5,91	4,61-9,56* 5,68	
	über 90 m ²								5,01-7,13* 5,79	
1949 - 1970	unter 40 m ²	3,68-4,87 4,25								
	40 m ² - unter 60 m ²		5,31-6,44 5,99	5,15-12,30 7,10			4,64-12,30 6,73			
	60 m ² - 90 m ²						5,59-7,67 5,90			
	über 90 m ²									
1971 - 2.10.1990	unter 40 m ²		5,53-7,20 6,32						7,10-10,83* 7,56	
	40 m ² - unter 60 m ²		4,97-10,00 6,27						6,54-10,83 7,31	
	60 m ² - 90 m ²		5,46-8,50 6,17							
	über 90 m ²									
ab 3.10.1990	unter 40 m ²									
	40 m ² - unter 60 m ²			12,50* 12,50						12,20-17,52 14,79
	60 m ² - 90 m ²			12,00-12,20* 12,01						12,20-17,86 14,43
	über 90 m ²									11,20-18,30 14,56

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 14).
 Die mit * versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage (* = > 15-29).

Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in DM/m² Wohnfläche)
Stand: Juli 1999

3. Teilmarkt (Grundsanierung) nach dem 3.10.1990 vollständig modernisierte und sanierte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietshäuser oder Geschößwohnungsbau				
Wohnlage				
Baujahr	Wohnfläche	einfach	mittel	gut
	unter 40 m ²			
	40 m ² - unter 60 m ²	8,05-13,00 10,49	8,43-12,74 10,64	10,91-12,30 11,75
	60 m ² - 90 m ²	7,31-12,31 9,92	8,39-12,31 9,82	11,39-12,31 11,91
	über 90 m ²			
	Appartements			

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 14).
Die mit * versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage (* = > 15-29).

Kriterien für den 3. Teilmarkt

1. Fenster
2. Bad
3. Hausinstallation
4. Zentralheizung
5. Fassade/Außenanlagen/Treppenhäuser

Anmerkung

Um dem 3. Teilmarkt gerecht zu werden, müssen alle fünf Kriterien erfüllt sein.

Für nähere Auskünfte zu diesem Mietpiegel sowie Fragen zur Wohnlagen-einordnung wenden Sie sich bitte an die Stadtverwaltung Teltow, Potsdamer Straße 47/49, 14513 Teltow.