

Wittener Mietspiegel 2001 / 2003

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten

Gültig ab: 1. Januar 2003

Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel 2001/2003

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.

Bahnhofstraße 46, 58452 Witten

Tel: 02302 / 51793 • Fax: 02302 / 27320 • <http://www.mvwit.de>

Geschäftszeiten: Mo. u. Di. 13.30 bis 18.30 Uhr, Do. u. Fr. 10.00 bis 13.00 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein von Witten und Umgebung e.V.

Wiesenstraße 5-7, 58452 Witten

Tel: 02302 / 57632 • Fax: 02302 / 275780 • E-Mail: hausundgrund-Witten@gmx.de

Geschäftszeiten: Mo. - Fr. 10.00 bis 12.00 Uhr, Mo. u. Mi. 15.30 bis 18.00 Uhr

Haus und Grund Witten-Annen e.V.

Hüllbergweg 17, 58454 Witten

Tel. und Fax: 02302 / 61309

Geschäftszeiten: Dienstags 17.30 bis 19.30 Uhr, Herdecker Straße 26, 58453 Witten

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Witten-Heven e.V.

Postfach 1701, 58452 Witten

Tel. und Fax: 02302 / 972082 • E-Mail: HGVHeven@aol.com

Beratung für Mitglieder: Mittwochs ab 18.00 Uhr in der Gaststätte "Haus Sohn" Kleff 28, Witten-Heven (Ecke Auf dem Hee / Kleff)

Stadt Witten, Amt für Statistik, Stadtentwicklung und Internet-Service

Marktstraße 15 (Eingang Breddestraße 1), 58452 Witten

Tel: 02302 / 581-1535 • Fax: 02302 / 581-1539 • E-Mail: statistik@stadt-witten.de

Öffnungszeiten: Mo. - Do. 8.00 bis 16.00 Uhr u. Fr. 8.00 bis 13.00 Uhr

An der Finanzierung des Wittener Mietspiegels 2001 haben sich folgende Unternehmen und Institutionen beteiligt:

- Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen
- Viterra Wohnpartner AG, Bochum
- Thyssen-Krupp Wohnimmobilien AG, Essen
- Ostermann WohnungsGmbH & Co KG, Witten
- Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft mbH, Castrop-Rauxel
- Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im Rheinisch Westfälischen Steinkohlebezirk GmbH
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein von Witten und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Witten-Annen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversverein Witten-Heven e.V.
- Stadt Witten

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

seit seinem Inkrafttreten vor zwei Jahren hat der Wittener Mietspiegel 2001 als anerkannte Berechnungsgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete zum Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Witten beigetragen.

In der Zwischenzeit trat zum 01.09.2001 das neue Mietrecht in Kraft, nach dem qualifizierten Mietspiegeln eine besondere Rolle zukommt. Da der Wittener Mietspiegel nach wissenschaftlichen Grundsätzen im Sinne des Gesetzes erstellt wurde, konnte er durch öffentliche Bekanntmachung der Stadt Witten vom 23.01.2002 als **qualifizierter Mietspiegel** anerkannt werden.

Um diesen Qualifizierungsvermerk zu behalten musste der Wittener Mietspiegel 2001 nach zwei Jahren zum 01.01.2003 an die Marktentwicklung angepasst werden. Das Ergebnis dieser Anpassung ist der nun veröffentlichte **Wittener Mietspiegel 2001/2003**.

Von den beiden vom Gesetz als gleichwertig vorgesehenen Arten der Anpassung (Fortschreibung mittels des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland oder mittels einer Stichprobe) ist für den Wittener Mietspiegel zum jetzigen Zeitpunkt Einigung über eine **indexgestützte Fortschreibung** erzielt worden.

Angepasst wurden danach die Formeln A und B zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (S. 12/13), sowie die Berechnungsbeispiele (S. 14) und die Tabelle typischer Mietwerte in Witten (S. 15). Die in der ersten Fassung noch enthaltenen Berechnungsformeln in DM einschließlich der Tabelle typischer Mietwerte in DM sind entfallen. Im Übrigen ist der Text der Mietspiegelbroschüre bis auf wenige redaktionelle Korrekturen unverändert.

Ich hoffe, dass der fortgeschriebene Mietspiegel 2001/2003 auch in den kommenden beiden Jahren zum gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Witten beiträgt. Zum 01.01.2005 muss er dann völlig neu erstellt werden, um auch danach die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel zu behalten.

Witten, im Dezember 2002



Klaus Lohmann
Bürgermeister

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

ich freue mich, Ihnen den neuen Wittener Mietspiegel präsentieren zu können. Er tritt ab dem 1. Januar 2001 in Kraft.

Der Rat der Stadt Witten hatte in seiner Sitzung am 06.12.1999 beschlossen, bis Ende 2000 unter Beteiligung der Interessengruppen einen Erhebungsmietspiegel auf empirisch-wissenschaftlicher Basis zu erstellen.

Der nun vorliegende Wittener Mietspiegel 2001 ist ein "qualifizierter Mietspiegel", der vom InWIS - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum - nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Gemäß dem neuen Mietrechtsreformgesetz, das sich z. Z. noch im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren befindet, ist ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Entsprechend haben sich die an der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels beteiligten Interessengruppen darauf verständigt, dass der Wittener Mietspiegel 2001 zunächst bis zum 31.12.2002 gültig ist und danach durch geeignete Methoden fortgeschrieben werden soll.

Die Erstellung des Mietspiegels durch das InWIS-Institut wurde in allen Schritten durch einen "Runden Tisch" begleitet, an dem alle wichtigen Akteure und Interessenvertreter des Wittener Wohnungsmarktes beteiligt waren; dazu zählen der Wittener MieterInnenverein und die Wittener Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereine, die Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen und mehrere auswärtige Wohnungsunternehmen mit Mietwohnungsbestand in Witten, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, das Sozialamt sowie VertreterInnen des Amtsgerichts Witten, des Landgerichts Bochum und des Wittener Anwaltsvereins. Moderiert wurde der "Runde Tisch" vom Amt für Statistik, Internet-Service und Wahlen.

Ich möchte mich bei allen Beteiligten für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit bedanken. Dieser Dank gilt insbesondere den Teilnehmern des aus dem Runden Tisch gebildeten "Kleinen Arbeitskreises", die in zahlreichen Sitzungen gemeinsam mit dem InWIS-Institut alle wichtigen Aspekte der Mietspiegelerstellung bis ins Detail erörtert haben.

Zu danken ist auch den Wohnungseigentümern, die an der umfangreichen repräsentativen Vermieterbefragung mitgewirkt und damit die empirische Basis für den Mietspiegel geliefert haben.

Mein Dank gilt nicht zuletzt auch den erheblichen finanziellen Beiträgen der beteiligten Wohnungsunternehmen, des Wittener MieterInnenvereins und der Wittener Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereine, ohne die die Erstellung des Wittener Mietspiegels 2001 angesichts der derzeitigen Haushaltslage nicht möglich gewesen wäre.

Ich hoffe, dass sich der Wittener Mietspiegel 2001 in der Praxis bewährt und dazu beiträgt, einen gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Witten zu erreichen.

Witten, im Dezember 2000



Klaus Lohmann
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Ansprechpartner zum Wittener Mietspiegel 2001/2003	2
Vorwort	3
1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel	6
2. "Runder Tisch Mietspiegel"	6
3. Anwendungsbereich des Wittener Mietspiegels 2001/2003	7
4. Statistische Grundlagen	7
5. Aufbau des Wittener Mietspiegels 2001/2003 und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	8
Berechnungsformeln in EUR:	
Formel A: Für Wohnungen, die <u>bis 1949</u> fertiggestellt worden sind	12
Formel B: Für Wohnungen, die <u>ab 1950</u> fertiggestellt worden sind	13
Berechnungsbeispiele in EUR	14
Tabelle typischer Mietwerte in der Stadt Witten in EUR	15

Die Broschüre zum Wittener Mietspiegel 2001/2003 ist bei den vorgenannten Ansprechpartnern kostenlos erhältlich.

Der Wittener Mietspiegel 2001/2003 ist auch auf den Internetseiten der Stadt Witten (www.witten.de) abrufbar und außerdem auf CD beim Amt für Statistik, Stadtentwicklung und Internet-Service gegen eine Gebühr von 6,00 € erhältlich.

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet, die es den Mietvertragsparteien ermöglichen soll, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu vereinbaren. Die Rechtsgrundlage ist das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Witten?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Witten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Berücksichtigt wird nur die Nettokaltmiete, bei der Betriebskosten nicht enthalten sind. Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

2. „Runder Tisch“ Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Wittener Stadtgebiet hat ein Runder Tisch unter dem Vorsitz der Stadt Witten begleitet. Diesem Runden Tisch gehörten Vertreter folgender Organisationen an:

- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet von Witten und Umgebung e.V.
- Haus und Grund Witten-Annen e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Witten-Heven e.V.
- Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen
 - Siedlungsgesellschaft Witten m.b.H.
 - Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
 - Wohnungsgenossenschaft Witten-Ost eG
 - Wohnungsgenossenschaft Witten-Süd eG
 - Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Herbede-Ruhr eG
 - Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG
 - Gartenstadt Hüttenau eG
- Viterra Wohnpartner AG, Bochum
- Thyssen-Krupp Wohnimmobilien AG, Essen
- Ruhr-Lippe-Wohnungsgesellschaft mbH, Castrop-Rauxel
- Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im Rheinisch Westfälischen Steinkohlebezirk GmbH
- VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum
- Amtsgericht Witten und Landgericht Bochum
- Wittener Anwaltsverein e.V.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Volksbank Bochum Witten eG
- Wohnungsbauförderungsanstalt NRW
- Stadt Witten, Sozialamt
- Stadt Witten, Amt für Statistik, Internet-Service und Wahlen

Aus dem Teilnehmerkreis des Runden Tisches wurde ein "Kleiner Arbeitskreis" gebildet, der in wechselnder Zusammensetzung gemeinsam mit dem InWIS-Institut alle wesentlichen Details der Mietspiegelerstellung erörtert hat.

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer **Größe zwischen 20 m² und 145 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Appartements.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Dienstwohnungen;
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Wittener Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermieteter Wohnraum – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierter Wohnraum – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Die Erhebung erfasst Mieten, die zwischen Juli und September 2000 abgefragt wurden. Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf den Stand Juli 2000 mit indexgestützter Anpassung zum 01.01.2003.

4. Statistische Grundlagen

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden vom InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum – im Rahmen einer empirisch-repräsentativen Erhebung ermittelt. Dazu wurden anhand der Gebäudedatei der Stadt Witten repräsentativ ausgewählte Eigentümer von Zwei- und Mehrfamilienhäusern auf freiwilliger Basis befragt (Vermieterbefragung). Mit Hilfe eines Fragebogens wurden die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage - erhoben. Um sicherzustellen, dass der Mietspiegel die tatsächlich zwischen Vermieter und Mieter vereinbarte Miete abbildet, wurden auch zufällig ausgewählte Mieterhaushalte zur Höhe der Miete und zu wesentlichen Wohnwertmerkmalen befragt (Mieterbefragung).

Für das Stadtgebiet wurde sowohl ein Tabellen- als auch ein Regressionsmietspiegel erstellt, um auf dieser Basis entscheiden zu können, welcher Methode der Vorzug zu geben ist. Dabei hat sich gezeigt, dass beide Verfahren geeignet sind, die ortsübliche Vergleichsmiete in Witten abzubilden, dass aber der Regressionsmietspiegel den Einfluss der wohnwertbestimmenden Merkmale auf die Miethöhe genauer wiedergeben kann.

Im Unterschied zu dem bisherigen „ausgehandelten Mietspiegel“ genügt der vorliegende Mietspiegel den methodischen Anforderungen eines qualifizierten, mit wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegels. Für die Gesamtheit des mietspiegel-relevanten Wohnungsmarktes in Witten können damit ortsübliche Vergleichsmieten ermittelt werden. Die zur Berechnung der Miete abgeleiteten mathematischen Formeln beruhen auf der durch den „Kleinen Arbeitskreis“ erörterten Modellbeschreibung des Wohnungsmarktes in Witten.

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Vorgehensweise bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Sie berechnen die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in mehreren Schritten:

- Schritt 1:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Beheizung und für die Ausstattung der Wohnung (**siehe Tabelle 1**).
- Schritt 2:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungen (**siehe Tabelle 2**).
- Schritt 3:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (**siehe Tabelle 3**).
- Schritt 4:** Setzen Sie die ermittelten Bewertungspunkte zusammen mit der Wohnungsgröße in die vorgesehenen Felder der Formeln ein und berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete. Verwenden Sie bitte für Baujahre bis 1949 einschließlich die **Formel A** (Seite 12) und für Baujahre ab 1950 die **Formel B** (Seite 13).

zu Schritt 1: Ermittlung der Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung der Wohnung

Zunächst wird für jede Wohnung in Witten eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen Bad und WC, eine Zentral-, Etagen- bzw. Fernheizung sowie eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen).

Ausgehend von dieser Grundausstattung berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Beheizung und die weitere Ausstattung der Wohnung. Bewertungspunkte für die Beheizungsart und für einzelne Ausstattungsmerkmale können nur berücksichtigt werden, sofern sie vom Vermieter eingebracht worden sind. Liegen einzelne Grundausstattungsmerkmale nicht vor, kann der Mietspiegel dennoch als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden.

Tragen Sie bitte die Punkte für Beheizung und Ausstattung in die vorgesehene Spalte ein, summieren Sie anschließend die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in **Feld 1** der Berechnungsformeln.

Tabelle 1:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Beheizung:		
Nachtstromspeicherheizung	-6	
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung/Öfen nicht vom Vermieter gestellt	-12	
Ausstattungsmerkmale:		
Einliegerwohnung	-6	
Wohnungen in Zweifamilienhäusern	7	
Souterrain-Wohnung	-8	
Balkon oder Loggia mindestens 3 m ²	6	
Terrasse und/oder Gartennutzung:		
• Terrasse und Gartennutzung	11	
• nur Terrasse (kein Garten) bzw. nur Dachterrasse	6	
• nur Gartennutzung (keine Terrasse oder Dachterrasse)	2	
Parkett (ohne Holzdielen)	7	
kein WC innerhalb der Wohnung	-4	
Bad mit Badewanne und Duschtasse	6	
Badezimmer nicht rundherum verkachelt, bzw. Höhe des Fliesenspiegels weniger als 1,60 m	-5	
Gäste-WC	7	
Einfachverglasung	-13	
Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,9 und darunter)	4	
Fahrstuhl, über den die Wohnungen zu erreichen sind (gilt nicht für Erdgeschosswohnungen)	8	
Satellitenanlage/Kabelanschluss in der Wohnung	4	
Mansardenraum (nicht in die Wohnfläche eingerechnet), beheizt	6	
Summe Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung (AstP) (Feld 1		

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Formel A und Formel B) berücksichtigt werden.

zu Schritt 2: Ermittlung der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen

Bitte berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen. Die angegebenen Punktwerte gelten nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1970 fertiggestellt worden sind. Darüber hinaus können nur solche Erneuerungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die **vom Vermieter ab dem Jahr 1980** durchgeführt wurden.

Tragen Sie die Punkte der Maßnahmen, die für die Wohnung berücksichtigt werden können, in die vorgesehene Spalte ein. Bitte summieren Sie die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in **Feld 2** der Berechnungsformeln.

Tabelle 2		Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Beschreibung der Erneuerungsmaßnahmen (nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1970 fertiggestellt worden sind)			
Gemeinsam bewertet werden: <ul style="list-style-type: none"> • Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung/ Austausch der gesamten Heizungsanlage; • Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau, vergleichbare Baderneuerung/modernisierung; • komplette Erneuerung der Elektroinstallationen; • Erneuerung der Wasserver- und Entsorgungseinrichtungen. 	Zwei bis drei der genannten Maßnahmen ab 1980	4	
	Alle der genannten Maßnahmen ab 1980	14	
Dämmung des Daches ab 1990		6	
Dämmung der Außenwände ab 1980 bis 1989		6	
Dämmung der Außenwände ab 1990 (Es müssen mindestens zwei Außenwände einer Wohnung gedämmt sein. Lediglich bei beidseitig angebauten Gebäuden reicht die Dämmung einer Außenwand für eine Wohnung aus.)		8	
Summe Bewertungspunkte für Erneuerungen (EnP) (Feld 2			

Die Erneuerung der Fenster (bei allen Fenstern und Außentüren) durch den Einbau einer Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,9 und darunter) wird im Rahmen der Ausstattung (siehe Tabelle 1) berücksichtigt.

Weitere Erneuerungen, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, und auch die unterschiedliche Qualität der genannten Erneuerungen können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Formel A und Formel B) berücksichtigt werden.

(zu Schritt 3: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung

Die Lage wird anhand der Umweltbelastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen wie Gerüche etc.) bewertet. Mehr als zwei Drittel der Wohngebäude im Wittener Stadtgebiet liegen in Bereichen mit geringer bis durchschnittlicher (üblicher) Umweltbelastung, für die keine besonderen Punktzuschläge oder -abschläge angesetzt werden können. Bei rund einem Drittel der Wohngebäude liegen überdurchschnittliche bis besonders starke Belastungen vor, die gesondert berücksichtigt werden.

Als **überdurchschnittlich belastet** sind beispielhaft folgende Bereiche anzusehen, für die ein Punktabschlag vorgesehen ist:

- überdurchschnittlich verkehrsbelastete Straßen innerhalb des Wittener Stadtgebietes (z.B. Bebelstraße, Bommerfelder Ring, Bahnhofstraße, Berliner Straße, Hellweg, Johannisstraße, Ledderken, Meesmannstraße, Rheinische Straße, Wannan etc.);
- Bereiche mit überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen an ansonsten durchschnittlich verkehrsbelasteten Straßen (z.B. der Bereich Krone, an die Chemiewerke in Annen/Witten-Ost angrenzenden Bereiche, Bereiche mit Immissionen von Bahnlinien, Autobahnen etc.).

Tragen Sie bitte die Punkte für die Wohnlage in die vorgesehene Spalte ein, falls das Wohngebäude in einem überdurchschnittlich belasteten Bereich liegt, und übertragen Sie die Bewertungspunkte dann in **Feld 3** der Berechnungsformeln.

Tabelle 3:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Umweltbelastungen: Belastungen des Wohnstandortes durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen Überdurchschnittliche Umweltbelastung	-3	
Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (WLage) (Feld 3		

Bei **besonders starker Umweltbelastung** können im Einzelfall auch höhere Abschläge erforderlich werden, die im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden können. Als Beispiele für besonders starke Umweltbelastungen können besonders stark belastete Straßen wie Bergerstraße, Hauptstraße, Husemannstraße, Crengeldanzstraße, Herbeder Straße, Ruhrstraße und besonders befahrene Abschnitte der Ardeystraße, Dortmunder Straße und Wetterstraße sowie vielbefahrene Kreuzungsbereiche an weiteren Straßen und Bereiche angesehen werden, an denen sich mehrere Belastungen überlappen. Die Einordnung erfordert die Beachtung der kleinräumigen Situation.

Die kleinräumige Bewertung der Wohnlagen wurde von folgenden neun Experten(gruppen) des Wittener Wohnungsmarktes nach methodischen Vorgaben des „Kleinen Arbeitskreises“ vorgenommen: MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V., Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Witten und Umgebung e.V., Siedlungsgesellschaft Witten m.b.H., Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, büro für architektur + planung, Lux Immobilien, Stadtparkasse Witten, Sozialamt, Planungsamt.

Nach Auswertung der Wohnlagenbewertung im Rahmen der Regressionsanalyse verblieb als einziges signifikantes Lagekriterium für die Miethöhe in Witten das Merkmal der Umweltbelastung.

zu Schritt 4: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete, indem Sie die Bewertungspunkte der Wohnung in die folgenden Formeln einsetzen. Bewertungsunterschiede, die sich aus dem Baujahr bzw. Jahr der Fertigstellung der Wohnung ergeben, werden grundsätzlich mit Hilfe von zwei unterschiedlichen Formeln berücksichtigt.

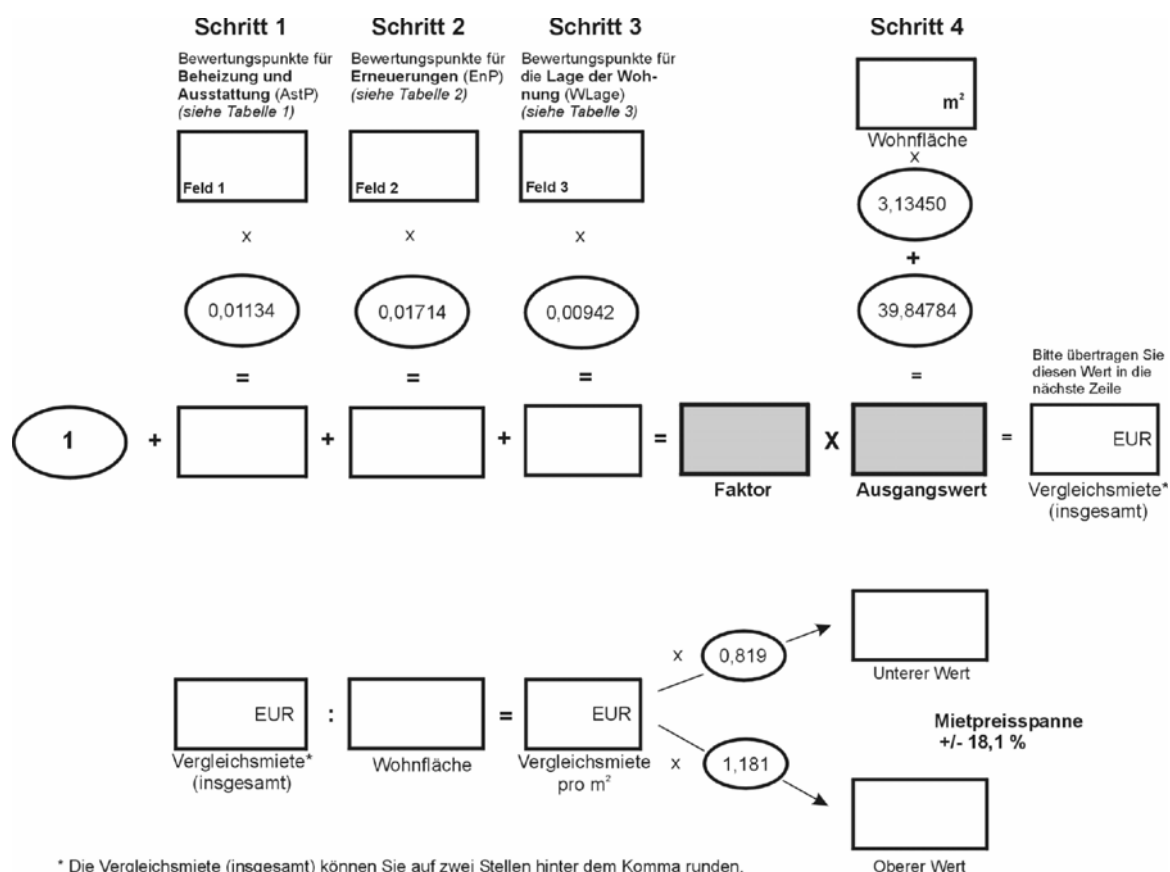
- **Formel A:** Für Wohnungen, die bis 1949 einschließlich fertiggestellt worden sind.
- **Formel B:** Für Wohnungen, die ab 1950 fertiggestellt worden sind.

Das Jahr der Fertigstellung einer Wohnung entspricht in der Regel dem Baujahr des Gebäudes. Bei nachträglich erstellten Wohnungen, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist dagegen das Jahr der Fertigstellung für diese Wohnung anzusetzen.

Zusätzlich zu den Bewertungspunkten für Beheizung, Ausstattung, Erneuerungsmaßnahmen und Lage der Wohnung benötigen Sie jetzt noch eine Angabe zur Größe Ihrer Wohnung. Zu deren Bestimmung werden Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Zwischen Vermieter und Mieter kann nach der II. BV vereinbart werden, dass „Außenflächen“ von Balkonen und Loggien etc. jeweils zur Hälfte berücksichtigt werden.

Formel A: Für Wohnungen, die bis 1949 fertiggestellt worden sind

Setzen Sie die Wohnungsgröße sowie die Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung, Erneuerungsmaßnahmen und Wohnlage in die vorgesehenen Felder ein. Berechnen Sie die Miete, wie in den Berechnungsbeispielen (siehe Seite 14) beschrieben.

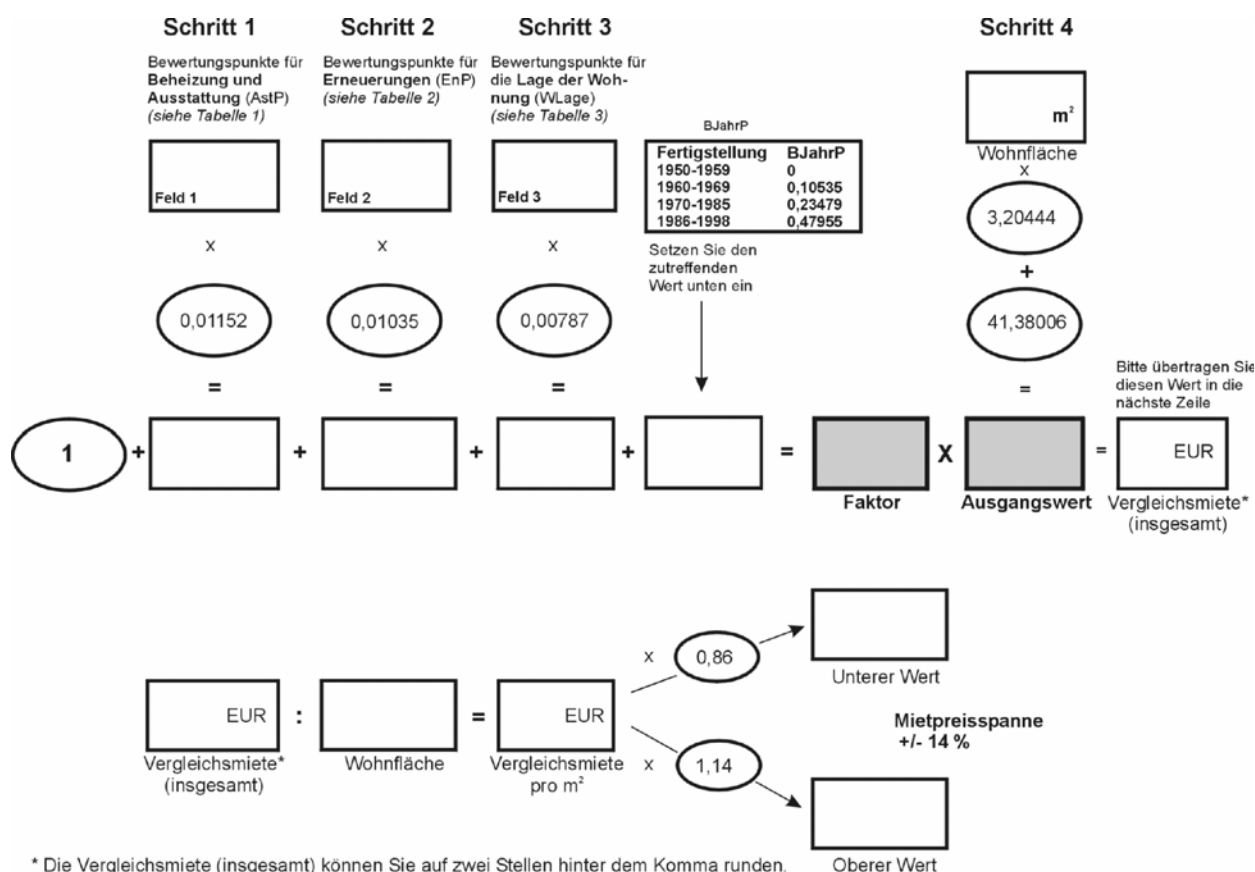


* Die Vergleichsmiete (insgesamt) können Sie auf zwei Stellen hinter dem Komma runden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen, die bis 1949 einschließlich fertiggestellt worden sind, in einer **Spanne von +/- 18,1 Prozent** um den errechneten Wert schwanken. Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können zusätzlich innerhalb dieser Mietspanne berücksichtigt werden.

Formel B: Für Wohnungen, die ab 1950 fertiggestellt worden sind

Setzen Sie die Wohnungsgröße sowie die Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung, Erneuerungsmaßnahmen und Wohnlage in die vorgesehenen Felder ein. Übertragen Sie zusätzlich den Wert, der für das Fertigstellungsjahr der Wohnung zutreffend ist, in das vorgesehene Feld. Berechnen Sie die Miete, wie in den Berechnungsbeispielen (siehe Seite 14) beschrieben.



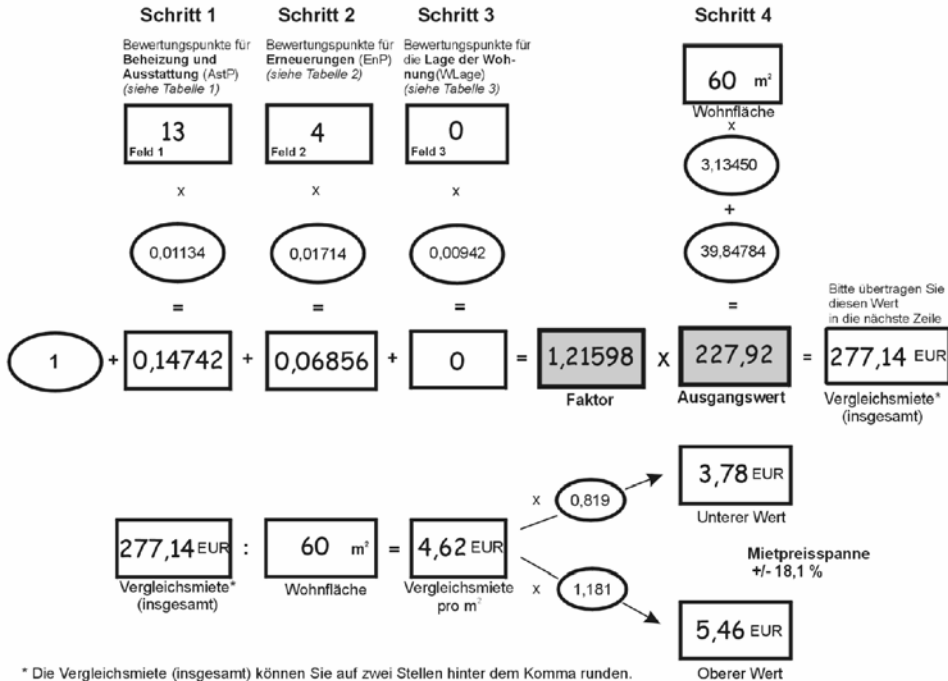
Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen, die ab 1950 fertiggestellt worden sind, in einer **Spanne von +/- 14 Prozent** um den errechneten Wert schwanken. Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können zusätzlich innerhalb dieser Mietspanne berücksichtigt werden.

Beispiele für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Für Wohnungen, die bis 1949 fertiggestellt worden sind (Formel A)

Wohnfläche: 60 qm
Baujahr: 1935

Ausstattung: Balkon (+6), Parkett (+7)
Erneuerung(en): 3 Maßnahmen nach 1990
Lage: keine Angabe



Für Wohnungen, die ab 1950 fertiggestellt worden sind (Formel B)

Wohnfläche: 85 qm
Baujahr: 1980

Ausstattung: Balkon (+6), Parkett (+7)
Erneuerung(en): keine
Lage: überdurchschnittl. Umweltbelastung

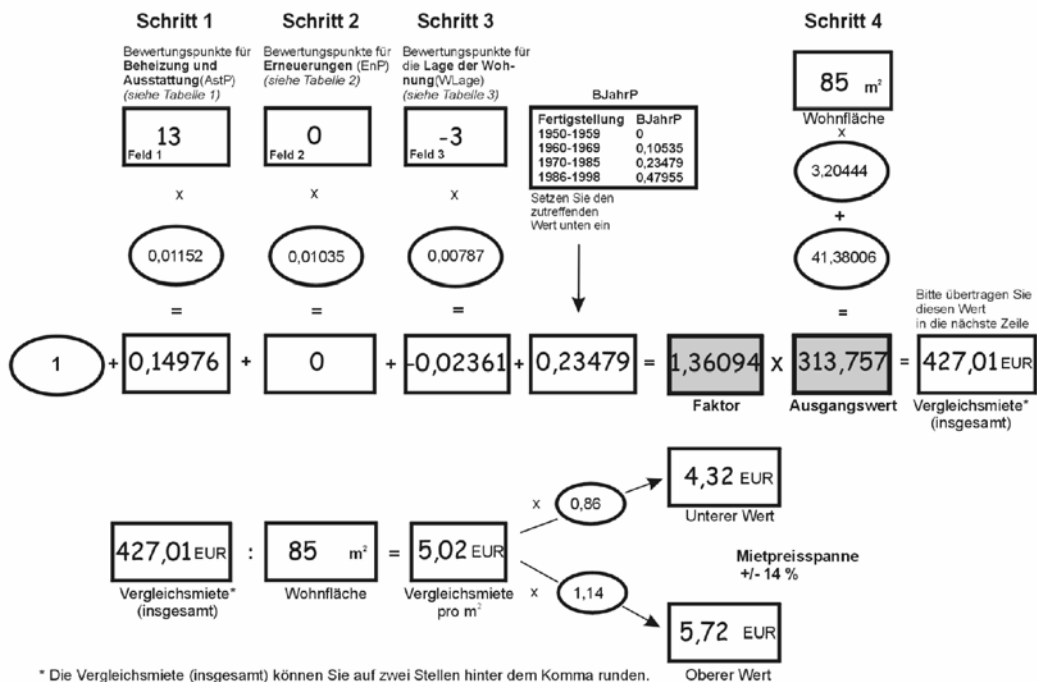


Tabelle typischer Mietwerte in der Stadt Witten (in EUR)

Baujahre	Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen	Wohnungsgröße	Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung -6 Punkte			Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung 0 Punkte			Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung 4 Punkte			Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung 6 Punkte			Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung 12 Punkte			Bewertungspunkte für Beheizung und Ausstattung 16 Punkte		
			der Wohnung			der Wohnung			der Wohnung			der Wohnung			der Wohnung			der Wohnung		
			-3	0	3	-3	0	3	-3	0	3	-3	0	3	-3	0	3	-3	0	3
Baujahre bis 1949	0 Punkte	55	3,49	3,60	3,75	3,86	3,92	4,03	4,01	4,12	4,28	4,38	4,45	4,56						
		65	3,39	3,49	3,64	3,75	3,81	3,90	4,00	4,15	4,26	4,32	4,43	4,53						
		80	3,28	3,39	3,53	3,63	3,69	3,80	3,88	3,78	3,88	4,02	4,13	4,29						
	4 Punkte	55	3,75	3,86	4,01	4,12	4,19	4,30	4,28	4,39	4,54	4,65	4,71	4,82						
		65	3,64	3,75	3,90	4,00	4,07	4,17	4,26	4,41	4,51	4,61	4,71	4,82						
		80	3,53	3,63	3,78	3,88	3,94	4,05	4,13	4,27	4,38	4,44	4,54	4,68						
Baujahre 1950 bis 1959	14 Punkte	55	4,41	4,52	4,68	4,79	4,85	4,96	4,94	5,05	5,20	5,31	5,38	5,49						
		65	4,29	4,39	4,54	4,65	4,71	4,82	4,90	4,90	5,05	5,16	5,22	5,33						
		80	4,15	4,26	4,40	4,50	4,57	4,67	4,75	4,65	4,75	4,90	5,00	5,16						
	0 Punkte	55	3,59	3,68	3,86	3,96	4,05	4,14	4,14	4,23	4,41	4,50	4,59	4,69						
		65	3,48	3,58	3,75	3,84	3,93	4,02	4,11	4,02	4,11	4,28	4,37	4,46						
		80	3,38	3,46	3,63	3,72	3,81	3,89	3,98	4,15	4,24	4,32	4,41	4,55						
	4 Punkte	55	3,75	3,85	4,03	4,12	4,21	4,30	4,30	4,39	4,57	4,67	4,76	4,85						
		65	3,64	3,73	3,91	4,00	4,09	4,18	4,27	4,44	4,53	4,62	4,71	4,81						
		80	3,53	3,62	3,79	3,88	3,96	4,05	4,13	4,30	4,39	4,47	4,56	4,66						
	14 Punkte	55	4,16	4,26	4,44	4,53	4,62	4,71	4,71	4,80	4,98	5,08	5,17	5,26						
		65	4,04	4,13	4,31	4,40	4,48	4,57	4,66	4,84	4,93	5,01	5,11	5,21						
		80	3,92	4,00	4,17	4,26	4,34	4,43	4,52	4,69	4,78	4,86	4,95	5,05						
Baujahre 1960 bis 1969	0 Punkte	55	4,01	4,10	4,28	4,37	4,46	4,56	4,55	4,65	4,83	4,92	5,01	5,10						
		65	3,89	3,98	4,16	4,25	4,33	4,42	4,51	4,69	4,78	4,86	4,95	5,04						
		80	3,77	3,86	4,03	4,11	4,20	4,29	4,37	4,54	4,63	4,71	4,80	4,89						
	4 Punkte	55	4,17	4,26	4,44	4,54	4,63	4,72	4,81	4,99	5,08	5,17	5,27							
		65	4,05	4,14	4,31	4,40	4,49	4,58	4,67	4,85	4,94	5,02	5,11							
		80	3,92	4,01	4,18	4,27	4,35	4,44	4,53	4,69	4,78	4,87	4,95							
	14 Punkte	55	4,58	4,67	4,85	4,95	5,04	5,13	5,22	5,40	5,49	5,58	5,68							
		65	4,45	4,54	4,71	4,80	4,89	4,98	5,07	5,24	5,33	5,42	5,51							
		80	4,31	4,40	4,57	4,65	4,74	4,82	4,91	5,08	5,17	5,25	5,34							
Baujahre 1970 bis 1985	0 Punkte	55	4,52	4,61	4,79	4,89	4,97	5,07	5,16	5,34	5,43	5,52	5,62							
		65	4,39	4,48	4,65	4,74	4,83	4,92	5,01	5,18	5,27	5,36	5,45							
		80	4,25	4,34	4,51	4,60	4,68	4,77	4,85	5,02	5,11	5,19	5,28							
Baujahre ab 1986 bis 1998	0 Punkte	55	5,49	5,58	5,76	5,85	5,94	6,04	6,03	6,13	6,31	6,40	6,49							
		65	5,33	5,42	5,59	5,68	5,77	5,86	5,95	6,12	6,21	6,30	6,39							
		80	5,16	5,25	5,42	5,51	5,59	5,68	5,76	5,93	6,02	6,10	6,19							

Erläuterung: Die Tabelle enthält Mieten für typische Wohnungen in Witten und kann einen Überblick über das Mietniveau im Wittener Stadtgebiet geben. Die Mietberechnung anhand der **Formeln A und B** zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens wird dadurch aber nicht ersetzt. Die Mieten für typische Wohnungen in Witten wurden nicht anhand der im letzten Mietspiegel abgedruckten Tabelle angepasst, sondern mittels der fortgeschriebenen Mietspiegelformeln neu berechnet. Aufgrund der kaufmännischen Rundung kann die Mietsteigerung von der Indexsteigerung geringfügig abweichen, wenn man die Mieten der alten unmittelbar mit denen in der neuen Tabelle vergleicht.