



# Brandenburg an der Havel

## Mietspiegel 1997

für gebundene u. nicht gebundene Mieten

Stand: Mai 1997

Gültig bis 30.06.1999

Dieser Mietspiegel wird fortgeschrieben

# Der Mietspiegel 1997 der Stadt Brandenburg an der Havel

wurde von dem Arbeitskreis „Mietspiegel“ erstellt.

In diesem haben mitgewirkt:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
- Liegenschaftsamt und das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Brandenburg an der Havel
- Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
- Vereinigung der privaten Haus- und Grundbesitzer der Stadt Brandenburg und Umgebung e.V.
- Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg e.G.
- Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH

## Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel stellt das örtliche Mietniveau dar und beruht auf einer umfangreichen Datenerhebung von über 10.000 Mieten. Er kann so zur Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall herangezogen werden. Neben der unmittelbaren Funktion als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen erfüllt er weitere Aufgaben wie:

- transparente und leicht handhabbare Darstellung
- Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Schaffung von Rechtssicherheit
- Beweismittel im Mieterhöhungsprozeß

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (Miethöhegesetz -MHG-). Nach § 12 Abs.7 MHG können „... bei der Erstellung eines Mietspiegels, der nicht über den 30. Juni 1999 hinaus gilt, auch die nach den Absätzen 1- 4 zulässigen Entgelte zugrunde gelegt werden“. D.h., es können die durch gesetzliche Bestimmungen an Höchstgrenzen gebundene Mieten auch in den Mietspiegel einfließen.

Dieser Mietspiegel **gilt** nur für gebundene und nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbauten.

Er gilt dagegen **nicht** für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. Wohnungen des 1. oder 3. Förderweges)
- Wohnraum in Wohnheimen, Internaten

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen (Mittelwerte und Spannen) handelt es sich um die monatliche **Nettokaltmiete** je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Grundmiete (einschl. Modernisierungszuschlägen) ohne Betriebskosten, ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser sowie ohne Möbelierungs- und Untermietzuschläge.

## **Besondere Erläuterungen zur Tabelle**

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Lage aus. Er umfaßt als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

### **Wohnlagen**

Die Mitglieder des Arbeitskreises haben einvernehmlich die Wohnlageneinstufung des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Grundlage des Mietspiegels 1997 der Stadt Brandenburg an der Havel genommen.

Die Wohnlagen werden entsprechend ihrer städteräumlichen Lagen in **einfache, mittlere, und gute Wohnlage** unterteilt.

#### **einfache Wohnlage:**

Im inneren Stadtbereich in Gebieten mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, wenig Frei- und Grünfläche, durch Geräusch-, Geruchsbelästigungen oder andere Faktoren stark beeinträchtigt oder in Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, mit ungünstiger Verkehrsanbindung/ Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten.

*Zuordnung von Stadtlagen/ Gebieten: Brielower Ausbau, Butterlake, Götting, Klingenbergssiedlung, Mahlenzien, Neuendorf, Neuendorfer Straße, Neuschmerzke, Schmerzke, Vereinsstraße*

#### **mittlere Wohnlage:**

Im inneren Stadtbereich mit Gebieten mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bauweise, geringen Frei- und Grünflächen oder in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, durchgrünt, mit normaler Verkehrsanbindung/ Infrastruktur.

*Zuordnung von Stadtlagen/ Gebieten: Altstadt, Eigene Scholle, Görden, Hohenstücken, Kirchmöser, Klein Kreuz, Krakauer Vorstadt, Massowburg, Neustadt- Ring, Nord, Plaue, Steinstr./ Hauptstr., Schmöllner Weg, Walzwerksiedlung, Wilhelmsdorf, Wilhelmsdorfer Vorstadt*

#### **gute Wohnlage:**

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, stark durchgrünt, gute Verkehrsanbindung/ Infrastruktur, gepflegtes Wohnumfeld sowie in ruhiger, verkehrsgünstiger Wohnlage und in Gebieten mit offener Bauweise (höchstens 3 Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld oder in citynahen Lagen und in Gebieten mit überwiegend geschlossener Bauweise, guter bis sehr guter Verkehrsanbindung/ Infrastruktur.

*Zuordnung von Stadtlagen/ Gebieten: Bergstraße, Dominsel, Neustadt-Zentrum (ausgenommen Steinstr./ Hauptstr.), Nicolaiplatz, Robert- Koch-Straße, Sprengelstraße*

*Fortsetzung auf Seite 5*

# Mietspiegel 1997 der Stadt Brandenburg an der Havel

für preisgebundene und nicht preisgebundene Wohnungen  
in der Stadt Brandenburg an der Havel

Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche)



Baujahr	Wohnfläche	Wohnlage								
		einfach Ausstattung			mittel Ausstattung			gut Ausstattung		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
bis 1948	unter 40m <sup>2</sup>	4,40 3,45 - 4,95			5,30 4,75 - 5,95					
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>	4,90 4,30 - 5,45			5,15 4,65 - 5,55	7,70 5,75 - 9,10		5,10 3,95 - 5,55	7,00 5,55 - 9,50	
	über 80m <sup>2</sup>	4,40 3,60 - 5,10			5,00 4,40 - 5,60	6,25 5,35 - 7,90		4,05 * 3,75 - 4,35	6,65 5,60 - 8,15	
1949-1960	unter 40m <sup>2</sup>				5,10 4,40 - 6,70					
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>				6,30 5,25 - 7,85	7,35 4,60 - 10,00		5,15 * 4,90 - 5,45		
	über 80m <sup>2</sup>				6,80 5,55 - 8,25					
1961-1977	unter 40m <sup>2</sup>	5,55 * 4,65 - 6,30					5,35 5,10 - 5,85			
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>	5,30 5,15 - 5,45			5,75 5,30 - 6,45	5,55 4,65 - 5,90	6,50 5,20 - 8,65			
	über 80m <sup>2</sup>									
1978 02.10.1990	unter 40m <sup>2</sup>					5,85 5,55 - 6,40				
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>					5,80 5,55 - 6,20	5,40 5,30 - 5,45			
	über 80m <sup>2</sup>					5,80 5,55 - 6,35				
03.10.1990-	unter 40m <sup>2</sup>									
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>					14,65 * 14,00 - 15,35	12,00 11,00 - 12,95		14,00 * 14,00 - 14,00	14,45 * 14,00 - 14,55
	über 80m <sup>2</sup>									

Teilmarkt des nach dem 02.10.1990 wiederhergestellten, umfassend sanierten und wiedervermieteten Altbaus:

bis 1948	unter 40m <sup>2</sup>					10,45 10,00 - 12,00				
	40m <sup>2</sup> - 80m <sup>2</sup>					10,80 10,00 - 13,75				
	über 80m <sup>2</sup>					11,45 * 10,00 - 13,90				

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10)

Die mit \* versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage. (\*=>15-29)

## **Ausstattung**

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 zwei Grundausstattungsmerkmale und bis zu sieben Sonderausstattungsmerkmale maßgebend.

### **Grundausstattungsmerkmale sind:**

- Bad (Wanne oder Dusche) und WC in der Wohnung
- Zentralheizung (einschl. Gasautomatik-/ Nachtstromspeicheröfen/ Etagenheizung)

Eine Zentralheizung ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabequellen, 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 Eingruppierung an der unteren Grenze der jeweiligen Mietpreisspanne angemessen. Dies gilt auch für die Nachtstromspeicherheizung, wenn nicht in allen Räumen, die zum Aufenthalt bestimmt sind, mindestens ein Heizkörper vorhanden ist.

### **Sonderausstattungsmerkmale sind:**

- Isolierverglasung
- Wärmedämmung (Fassade und/ oder Dach)
- Balkon, Terrasse, Loggia
- Fußböden der Wohnräume aus Parkett, Keramik, Naturstein
- zweites Bad und/ oder separates WC
- Anschluß Sat-/ Kabelfernsehen, Wechselsprechanlage und Rolläden (zusammen ein Sonderausstattungsmerkmal)
- Aufzugsanlage

Für die drei Ausstattungsklassen gilt folgende Zuordnung der Grund- bzw. Sonderausstattungsmerkmale:

#### **- einfache Ausstattung**

keines oder nur eins der Grundausstattungsmerkmale vorhanden,

#### **- mittlere Ausstattung**

beide Grundausstattungsmerkmale vorhanden,

#### **- gute Ausstattung**

beide Grundausstattungsmerkmale und mindestens drei der Sonderausstattungsmerkmale vorhanden

## Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden der wohnwertmindernden Merkmalen sowie von Sondermerkmalen auch außerhalb der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der vor genannten Auflistung nicht enthalten sind.

## Hinweis zur Handhabung des Mietspiegels bei umfassend sanierten Altbauwohnungen bis Baujahr 1948

In der Stadt Brandenburg an der Havel hat sich ein Teilmietmarkt bei Altbauwohnungen in Mehrfamilienhäusern bis Baujahr 1948, die nach dem 02.10.1990 wiederhergestellt, umfassend saniert und einer Wiedervermietung zugeführt wurden, herausgebildet. Dieser ist gesondert im Mietspiegel dargestellt.

Umfassend saniert sind Wohnungen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Bad, Innen-WC und Zentralheizung modernisiert oder eingebaut
2. - Treppenhaus saniert
  - Restaurierung der Fassade oder Wärmedämmung der Außenwände
  - Einbau von isolierverglasten Fenstern
  - Verbesserung der Leitungssysteme (Trinkwasser, Abwasser, Elektro)
  - Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Wände

Von den aufgeführten Anstrichen müssen mindestens **vier** erfüllt sein.

**Mietspiegel - Telefon**

(keine Rechtsberatung)



**58 62 28**

**Entgelt: 3,00 DM**