



Impressum

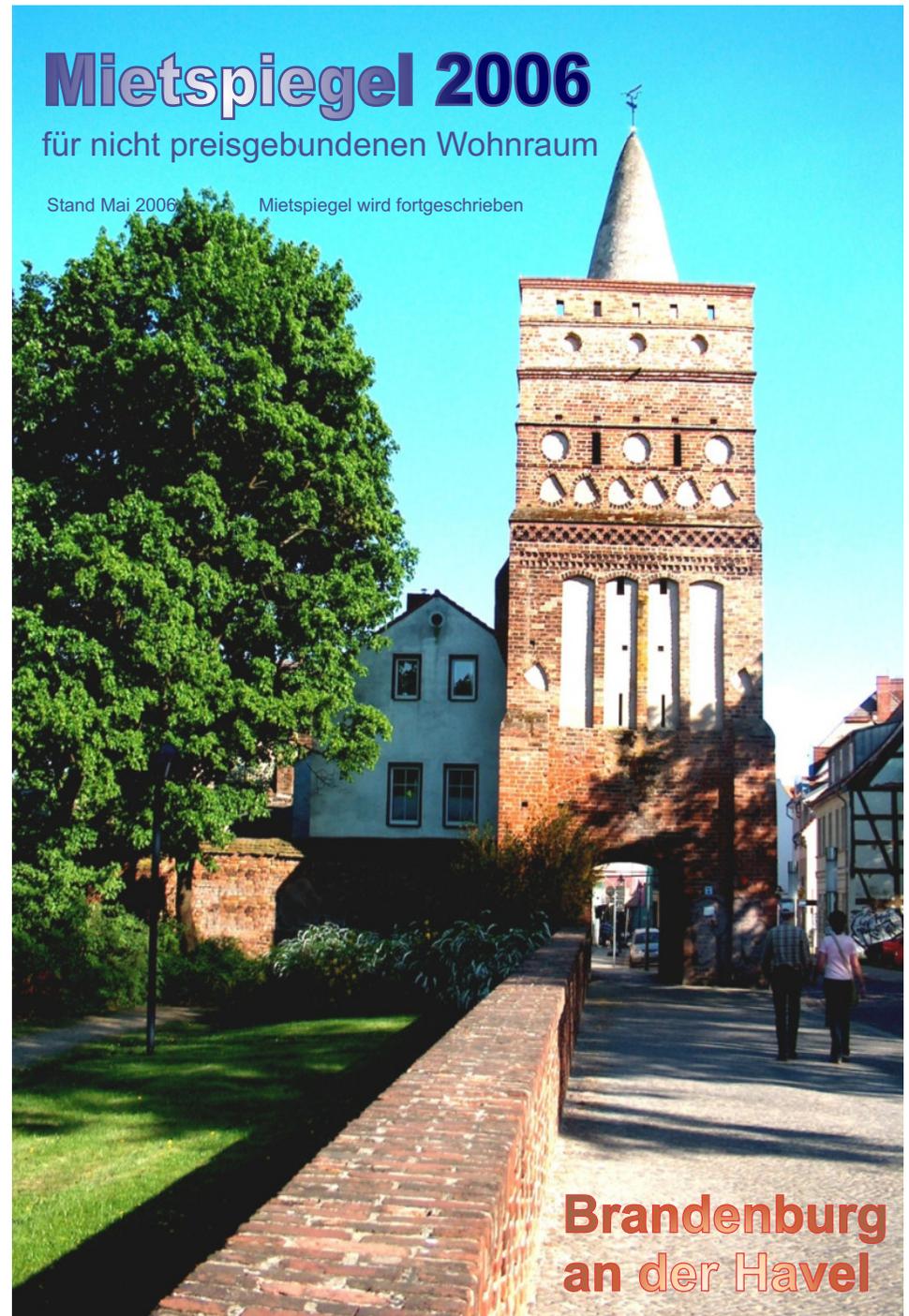
Herausgegeben vom:

Arbeitskreis Mietspiegel in der Stadt Brandenburg an der Havel

beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg
Wiener Straße 1
14772 Brandenburg an der Havel
Telefon: 03381 / 58 62 33

unter Mitwirkung von:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
- Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Brandenburg an der Havel
- Amt für Jugend, 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
- BIVG Brandenburg/H.Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH



Mietspiegel 2006 für die Stadt Brandenburg an der Havel

Allgemeines

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB; BGBl. 2001, I S. 1149 ff) dar. Er dient den Mietparteien als Grundlage, die Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum eigenverantwortlich je nach Art, Größe, Ausstattung und sonstiger Beschaffenheit der Wohnung auszuhandeln. Neben der unmittelbaren Funktion als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen oder deren Abwehr erfüllt er weitere Aufgaben wie:

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

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach § 558d des BGB ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Der **Mietspiegel 2006 für die Stadt Brandenburg an der Havel** wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel am 27.06.2006 einvernehmlich beschlossen. Er ist ein qualifizierter Mietspiegel, da er unter Verwendung von mathematisch-statistischen Auswerteverfahren aus einer umfangreichen Datenerhebung von ca. 7.000 Mieten aus der Stadt Brandenburg an der Havel abgeleitet wurde. Die Mieten sind innerhalb der letzten vier Jahre neu vereinbart oder verändert worden. Die Datenerhebung wurde im Zeitraum März bis Ende Mai 2006 bei den Mietern und Vermietern durchgeführt. Mieten von Ein- und Zweifamilienhäusern oder Wohnungsmieten des öffentlich geförderten Wohnraums sind im Datenbestand nicht enthalten.

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten und Geschosswohnungsbauten.

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

Erläuterungen zur Tabelle

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

Der Mietspiegel weist Mittelwerte und Spannen für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage aus. Der Mittelwert ist das arithmetische Mittel aus allen berücksichtigten Mieten.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesenen Spannen definiert.

Wohnlagen

Der Arbeitskreis hat einvernehmlich die Wohnlageneinstufung 2006 für die Stadt Brandenburg an der Havel beraten und beschlossen. Die Wohnlagen werden in **normale und gute Wohnlagen** unterteilt und in der Wohnlagenkarte auf der hinteren Umschlagsseite dargestellt.

Als **gute Wohnlagen** gelten Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, stark durchgrünt, guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur, gepflegtem Wohnumfeld sowie ruhige, verkehrsgünstige Räume und Gebiete mit offener Bauweise (höchstens 3 Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtem Wohnumfeld oder citynahe Lagen und Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise, guter bis sehr guter Verkehrsanbindung/Infrastruktur.

Alle übrigen Wohnlagen gelten als **normale Wohnlagen**.

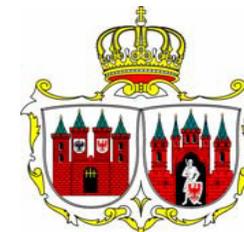
Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen ergeben sich, weil Wohnungen trotz gleicher ausgewiesener Lage- und Ausstattungsmerkmale sowie gleicher Baujahres- und Wohnflächengruppen weitere individuelle Unterschiede aufweisen können.

Im Ausnahmefall kann die vereinbarte Miete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von Wohnwert erhöhenden oder Wohnwert mindernden Merkmalen sowie von Sondermerkmalen, auch außerhalb der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Mietpreisspanne liegen. Die vereinbarte Miete kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der vorgenannten Auflistung nicht enthalten sind.

Mietspiegel 2006

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Brandenburg an der Havel



Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmieten in EUR/m² Wohnfläche)

Stand: Mai 2006

Baujahr	Wohnfläche	Wohnlage					
		normal			gut		
		Ausstattung			Ausstattung		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	
bis 1948	unter 40 m ²	3,25 3,20 - 3,32					
	40 m ² - 80 m ²	3,12 2,70 - 3,32	3,37 2,81 - 3,83		2,96 * 2,75 - 3,45	3,07 ** 2,35 - 4,06	
	über 80 m ²	2,55 ** 2,24 - 2,82	3,10 ** 2,45 - 3,83			2,84 ** 2,30 - 3,10	
1949 - 1960	unter 40 m ²						
	40 m ² - 80 m ²	2,85 2,61 - 3,06	3,67 3,09 - 4,24			3,77 ** 2,85 - 4,24	
	über 80 m ²						
1961 - 02.10.1990	unter 40 m ²		3,51 3,29 - 3,74				
	40 m ² - 80 m ²	3,15 2,87 - 3,46	3,57 3,30 - 3,99	3,83 3,83 - 3,83		3,21 3,03 - 3,38	
	über 80 m ²		3,49 3,32 - 3,60				
ab 03.10.1990	unter 40 m ²						
	40 m ² - 80 m ²					5,71 * 5,10 - 6,30	
	über 80 m ²						

Teilmarkt des nach dem 02.10.1990 umfassend sanierten Wohnraumes:

bis 1948	unter 40 m ²		4,95 4,13 - 5,12				
	40 m ² - 80 m ²		4,67 4,35 - 4,96	5,53 ** 4,89 - 6,28		4,60 4,14 - 4,80	5,24 ** 3,53 - 5,66
	über 80 m ²		4,30 3,37 - 5,11	4,61 ** 3,37 - 5,50		4,46 3,77 - 5,20	4,94 3,42 - 5,73
1949 - 02.10.1990	unter 40 m ²		4,28 4,09 - 4,60			4,71 ** 4,60 - 4,73	
	40 m ² - 80 m ²		4,64 4,14 - 5,11			4,47 3,58 - 4,73	
	über 80 m ²		3,89 3,39 - 4,35				

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

Die mit * u. ** versehenen Daten haben wegen geringer Datenmenge nur bedingte Aussagekraft (* => 15-29 ; ** => 10-14 Fälle)

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 vier Sonderausstattungsmerkmale maßgebend.

Grundausstattungsmerkmale sind:

- Bad (Wanne oder Dusche) und WC in der Wohnung
- Zentralheizung
(einschl. Gasautomatik-/Nachstromspeicheröfen/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 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 Nachstromspeicherheizung, wenn nicht in allen Räumen, die zum Aufenthalt bestimmt sind, mindestens ein Heizkörper vorhanden ist.

Sonderausstattungsmerkmale sind:

- Balkon, Terrasse, Loggia
- Fußböden der Wohnräume aus Parkett, Keramik, Naturstein
- zweites Bad und/ oder separates WC
- Aufzugsanlage (wenn baurechtlich nicht zwingend notwendig)

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 zwei der Sonderausstattungsmerkmale vorhanden.

Hinweis zur Handhabung des Mietspiegels bei umfassend saniertem Wohnraum bis Baujahr 02.10.1990

In der Stadt Brandenburg an der Havel hat sich ein Teilmietmarkt bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten, die nach dem 02.10.1990 umfassend saniert 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 Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Wände

Von den aufgeführten Anstrichen müssen mindestens vier erfüllt sein.



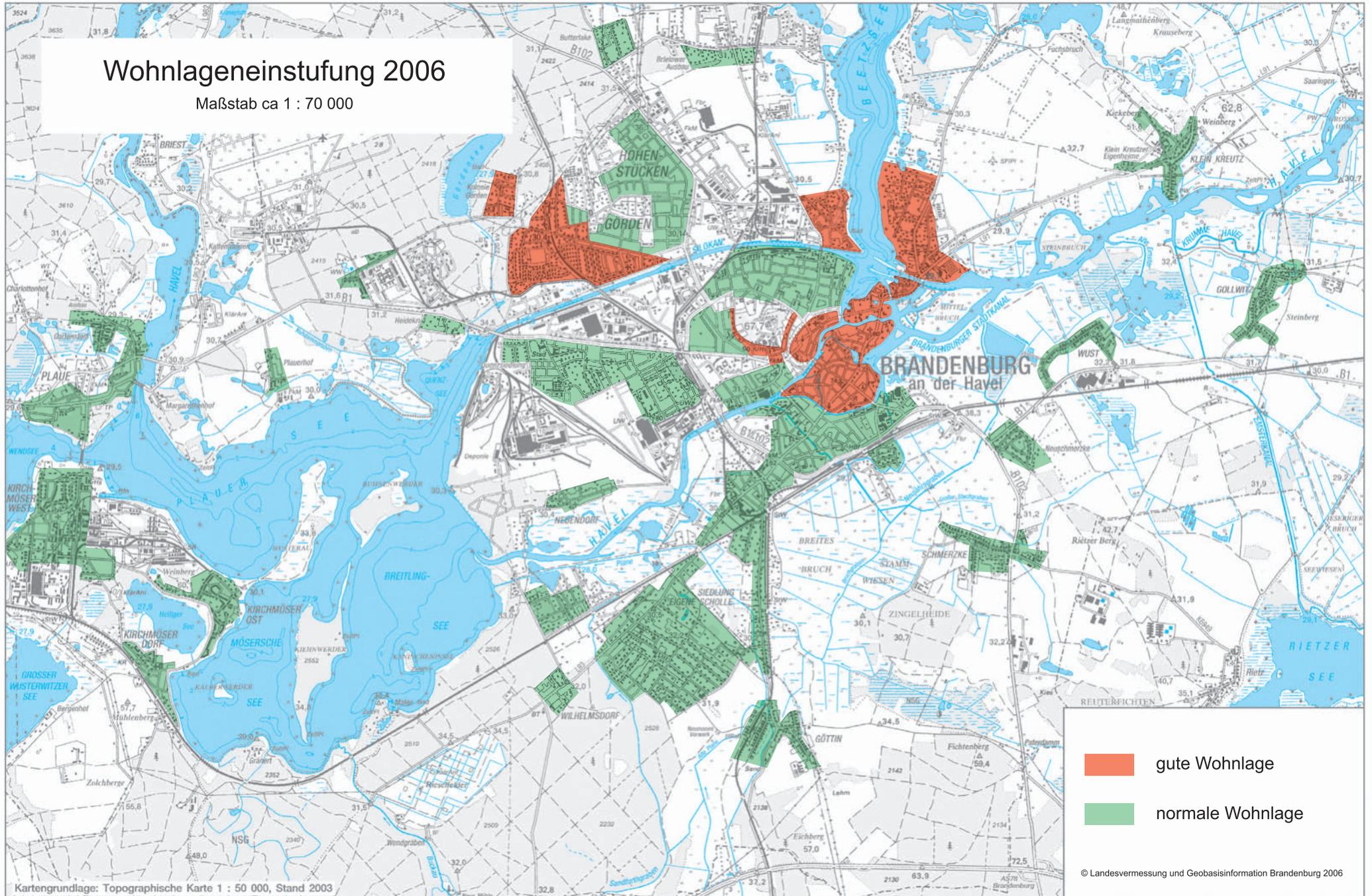
Entgelt: 1,50 EUR

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Eine auszugsweise Vervielfältigung ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Wohnlageneinstufung 2006

Maßstab ca 1 : 70 000



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2006