

Brandenburg an der Havel



Mietspiegel 1999

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand Mai 1999 (Mietspiegel wird fortgeschrieben)

Der Mietspiegel 1999 für die Stadt Brandenburg an der Havel

wurde von dem Arbeitskreis "Mietspiegel" erstellt und am 14.06.1999 einvernehmlich beschlossen.

In diesem Arbeitskreis wirkten mit:

- 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 17.000 Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurden oder durch Änderung der Nettokaltmiete zustande gekommen sind.

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
- Schaffung von Rechtssicherheit
- Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten
- Beweismittel im Miethöheprozess

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im "Gesetz zur Regelung der Miethöhe" (Miethöhegesetz -MHG-) vom 18.12.1974, BGBl. I S. 3603, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.06.1998, BGBl. I S.1242).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für nicht preisgebundenen Wohnraum 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

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 (einschl. Modernisierungszuschläge) ohne Betriebskosten, ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser sowie ohne Möbelierungs- und Untermietzuschläge.

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.

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 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 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

Fortsetzung auf Seite 5

Mietspiegel 1999

für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Brandenburg an der Havel



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

Baujahr	Wohnfläche	Wohnlage								
		einfach			mittel			gut		
		Ausstattung								
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
bis 1948	unter 40 m²				5,50 4,50 - 6,49	5,70* 4,87 - 7,50		4,91* 3,77 - 5,55		
	40 m²-80m²	5,13 4,78 - 5,45			5,38 4,59 - 6,20	6,76 5,07 - 8,50		4,61 3,88 - 5,55	8,11 5,00 - 11,50	
	über 80 m²				4,73 3,85 - 5,51	6,04 5,04 - 7,16		4,56* 3,92 - 5,26	5,90 4,49 - 6,97	7,05** 4,39 - 8,08
1949-1960	unter 40 m²				5,21 4,84 - 5,59	6,58 5,50 - 8,00		5,10 4,72 - 5,70	5,23 5,08 - 5,66	
	40 m²-80m²				5,79 4,90 - 7,17	6,47 5,54 - 7,59		5,08 4,77 - 5,56	5,30 4,95 - 5,97	
	über 80 m²				5,72** 4,78 - 6,78				5,37** 4,97 - 6,50	
1961 - 02.10.1990	unter 40 m²				5,84 5,25 - 6,50	6,23 5,59 - 6,86		5,63** 4,84 - 6,43	5,68 5,23 - 6,33	
	40 m²-80m²				5,88 5,37 - 6,68	6,11 5,58 - 6,83		5,32 5,04 - 5,79	5,78 5,39 - 6,30	
	über 80 m²					6,13 5,55 - 6,83			5,68* 5,44 - 6,04	
ab 03.10.1990	unter 40 m²									
	40 m²-80m²					11,52 11,00 - 12,00			13,16 11,75 - 14,00	
	über 80 m²					11,87** 10,62 - 13,00			13,08* 11,92 - 14,00	

Teilmarkt des nach dem 02.10.1990 umfassend sanierten Wohnraumes:

bis 1948	unter 40 m²					11,69 11,00 - 13,00			
	40 m²-80m²		9,14* 8,66 - 9,69			10,39 9,25 - 12,00	11,89 11,00 - 12,50		11,64 9,90 - 13,16
	über 80 m²					10,61 9,60 - 12,00	10,22* 7,98 - 12,33		9,62** 9,00 - 10,73
1949 - 02.10.1990	unter 40 m²					8,81 8,23 - 10,00			
	40 m²-80m²					8,86 8,14 - 10,00			
	über 80 m²					8,35 8,25 - 9,52			

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

Die mit * u. ** versehenen Daten haben wegen geringer erhobener Mietwerte nur bedingte Aussage. * => 15-29; ** => 10-14 Fälle

Wohnlagen

Die Mitglieder des Arbeitskreises haben einvernehmlich die Wohnlageneinstufung 1998 des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Grundlage des Mietspiegels 1999 der Stadt Brandenburg an der Havel genommen.

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

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.

Zuordnung von Stadtlagen/Gebieten : Brielower Ausbau, Butterlake, Klingenbergssiedlung, Mahlenzien, Neuendorf, Neuschmerzke, Schützenworth

mittlere Wohnlage:

Im inneren Stadtbereich in 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, Falkenbergswerder, Görden (alt), Göttin, Hohenstücken, Kirchmöser, Klein Kreuz, Krakauer Vorstadt, Massowburg, Neuendorfer Straße, Neustadt-Ring, Nord, Plaue, Schmerzke, Schmöllner Weg, Vereinsstraße, Walzwerksiedlung, Wilhelmsdorf, Wilhelmsdorfer Vorstadt

gute Wohnlage:

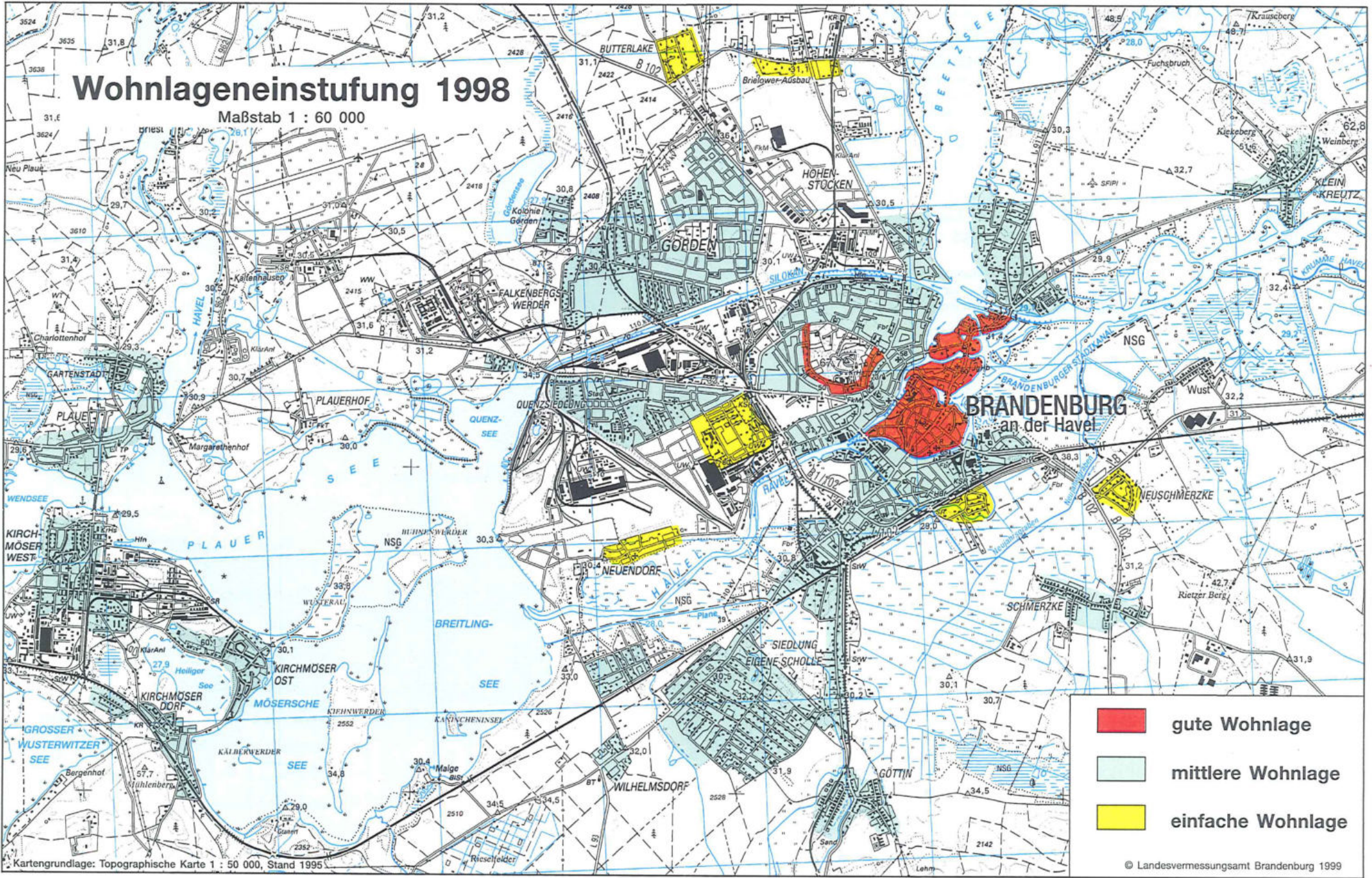
In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, stark durchgrünt, gute Verkehrsanbindung/Infrastruktur, gepflegtes Wohnumfeld sowie in ruhiger, verkehrsgünstiger Wohnlage und in Gebieten mit offener Bauweise (höchstens 3 Geschosse), stark durchgrünt, gepflegtes Wohnumfeld oder in citynahen Lagen und in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




Zuordnung von Stadtlagen/Gebieten: Bergstraße, Dominsel, Grillendamm, Krakauer Straße, Neustadt-Zentrum, Nicolaiplatz, Robert-Koch-Straße, Sprengelstraße

Fortsetzung auf Seite 8

Wohnlageneinstufung 1998

Maßstab 1 : 60 000



-  gute Wohnlage
-  mittlere Wohnlage
-  einfache Wohnlage

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen 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 oder 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 vorgenannten Auflistung nicht enthalten sind.

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.

Mietspiegel - Telefon

(keine Rechtsberatung)

 58 62 28

Entgelt: 3,00 DM

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.