

Brandenburg an der Havel



Mietspiegel 2010

für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand Mai 2010

Mietspiegel wird fortgeschrieben

Mietspiegel 2010

für die Stadt Brandenburg an der Havel
für nicht preisgebundenen Wohnraum

STAND: MAI 2010



Zustand des Gebäudes	Ausstattung der Wohnung	Wohnungsgröße					
		unter 40 m ²		40 m ² bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Netto-Kaltmiete in €/m ²		Netto-Kaltmiete in €/m ²		Netto-Kaltmiete in €/m ²	
		Mittelwert		Mittelwert		Mittelwert	
		min	max	min	max	min	max
Normal <small>(unsaniert oder teilweise saniert)</small>	einfach	3,35		3,28			
		3,20	3,98	3,00	3,70		
	mittel	3,62		3,64		3,51	
		3,30	4,00	3,32	4,00	3,15	3,73
	gut			3,86		3,72*	
				3,70	4,00	3,08	4,80
Gut <small>(Neubau oder komplett saniert)</small>	einfach						
		4,79		4,78		4,41	
	mittel	4,50	5,26	4,25	5,13	3,75	5,11
		6,13*		5,15		5,21	
	gut	5,03	7,16	4,50	5,62	4,09	6,00

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10).
Die mit * versehenen Daten haben wegen geringer Datenmenge nur bedingte Aussage (*=>10-14 Fälle).

Mietspiegel 2010 für die Stadt Brandenburg an der Havel

Allgemeine Erläuterungen

Der **Mietspiegel** stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB; in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2009 (BGBl. I S. 3145) m.W.v. 30.09.2009 *Stand: 11.06.2010 aufgrund Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2355)*) 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 z.B.:

- 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 2010 für die Stadt Brandenburg an der Havel** wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel am 14.07.2010 einvernehmlich beschlossen.

Er ist ein qualifizierter Mietspiegel, da er unter Verwendung von mathematisch-statistischen Auswerteverfahren aus einer umfangreichen Datenerhebung von ca. 6.000 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 Februar bis April 2010 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

Nettokaltmiete

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. Möblierungs- und Untermietzuschläge sind nicht in die Auswertung eingegangen.

Der Mietspiegel weist Mittelwerte und Minimum- und Maximumwerte (Mietspannen) für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe und Ausstattung sowie Zustände der Gebäude aus.

Die Ermittlung der Minimum- und Maximumwerte und der Mittelwerte erfolgt aus der 2/3-Spanne. Das bedeutet: zwei Drittel aller erhobenen Mieten pro Feld liegen innerhalb der Spanne und dienen zugleich der Mittelwertbildung.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesene Mietspanne definiert.

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Mietspannen

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

Im Ausnahmefall kann die vereinbarte Miete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden 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.

Zustand des Gebäudes

Hinsichtlich des Zustandes des Gebäudes wird wie folgt unterschieden:

- **Normal** (unsaniert oder teilweise saniert)
- **Gut** (Neubau oder komplett saniert).

Für die Einordnung der Gebäude sind nachfolgende Merkmale maßgebend:

Alle Gebäude die nicht dem Gebäudezustand „Gut“ zuzuordnen sind, gehören dem Gebäudezustand „Normal“ an.

Der Gebäudezustand „Gut“ ist anzuwenden auf:

- **Neubauten ab dem Baujahr 1995**
- **Gebäude mit Fertigstellung der Komplettsanierung ab dem 01.01.1995.**

Ein komplett saniertes Gebäude ist gegeben, 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
- Erneuerung der Dacheindeckung

Von den aufgeführten Spiegelstrichen müssen mindestens **fünf** erfüllt sein.

Ausstattung der Wohnungen

Hinsichtlich der Ausstattung einer Wohnung wird wie folgt unterschieden:

1. **einfache Ausstattung**
2. **mittlere Ausstattung**
3. **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 Nachtstromspeicherheizung, 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

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

1. einfache Ausstattung

- keines oder nur eins der Grundausstattungsmerkmale vorhanden,

2. mittlere Ausstattung

- beide Grundausstattungsmerkmale vorhanden,

3. gute Ausstattung

- beide Grundausstattungsmerkmale und mindestens zwei der Sonderausstattungsmerkmale vorhanden.

...

**Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.
Eine auszugsweise Vervielfältigung ist nur mit Quellenangabe gestattet.**

Kontakt

Stadt Brandenburg an der Havel - Stadtentwicklung und Bauwesen – (keine Rechtsberatung)

Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

Telefon: 03381 / 58 68 33

Fax: 03381/ 58 63 04

E-Mail: christian.eggebrecht@stadt-brandenburg.de

Internet: www.stadt-brandenburg.de ⇒ Stadt + Bürger ⇒ Bauen + Wohnen ⇒ Mietspiegel

Impressum

Dieser Mietspiegel wurde herausgegeben vom **Arbeitskreis Mietspiegel**
in der Stadt Brandenburg an der Havel

beim Kataster- und Vermessungsamt Brandenburg
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

unter Mitwirkung von:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel
- Kataster- und Vermessungsamt der Stadt Brandenburg an der Havel
- Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen der Stadt Brandenburg an der Havel
- Amt für Jugend, Soziales und Wohnen der Stadt Brandenburg an der Havel
- Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
- Sachverständiger für Grundstückswerte
- Vereinigung der privaten Haus- und Grundbesitzer der Stadt Brandenburg und Umgebung e.V.
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG
- WOBRA - Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH
- BIVG Brandenburg/H. Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH