

Mietspiegel 2000 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Anerkennung

Den vorliegenden Mietspiegel 2000 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin im Landkreis Oder-Spree (LOS) hat die Gemeinde Schöneiche beschlossen. Der Mietspiegel wird mitgetragen und anerkannt durch:

die Vermieter GWG Berliner Bär eG, Dr. G. Lutz Immobilien, DEMOS Spreegrund, den Mieterverein Erkner und Umgebung e.V., den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im LOS.

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Werte sind vom Institut Für Soziale Stadtentwicklung e.V. (IFSS) durch eine repräsentative Befragung von Mietern und durch Verarbeitung von Mieterdaten ermittelt worden.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Schöneiche am Jahresende 1999 gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietpreise werden kurz *ortsübliche Vergleichsmieten* genannt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im *Gesetz zur Regelung der Miethöhe* (Miethöhegesetz -MHG-). Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, die in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin bis zum **31.12.1999** bezugsfertig geworden sind.

Viele Mietwohnungen in Schöneiche liegen in **Ein- und Zweifamilienhäusern**. Deshalb wurde bei der Datenermittlung zwischen den Haustypen Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Mehrfamilienhäusern andererseits unterschieden. Die Überprüfung der Mietwerte von Wohnungen in beiden Haustypen ergab jedoch keine signifikanten Abweichungen in der Miethöhe. Lediglich für Gärten, die von Mietern mitgenutzt werden, sind Entgelte üblich, die aber nicht Bestandteil der Nettomiete sind und daher im Mietspiegel außer Betracht bleiben.

Der Mietenbegriff im Mietspiegel: *Nettokaltmiete*

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete in DM je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge geben die *Nettokaltmiete* an, also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die kalten Betriebskosten, ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge, ohne Entgelte für Gartennutzung und ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage aus. Bei der Aufteilung der Mietspiegeltabelle und der Festlegung von Zu- und Abschlägen wurden nur diejenigen Wohnwertmerkmale berücksichtigt, die einen nachweislichen Einfluss auf die Miethöhe hatten. Auf eine Unterteilung nach Wohnlagen wurde nach Auswertung der Erhebung wie beim Mietspiegel 1998 verzichtet, da **Wohnlagenunterschiede** nach wie vor keinen erkennbaren Einfluss auf die Miethöhe hatten. Das gleiche gilt für Unterschiede in der **Wohnungsgröße**.

Im Mietspiegel sind **Mittelwerte** und **Spannen** ausgewiesen. Die Spannen sind durch Kappung von jeweils einem Sechstel der höchsten Werte und einem Sechstel der niedrigsten Werte eines Mietspiegelfeldes gebildet worden (Zwei-Drittel-Spannen). Die ortsübliche Miete wird im Regelfall durch den Mittelwert abgebildet. Abweichungen vom Mittelwert sind bei Vorliegen zusätzlicher Wohnwertmerkmale möglich, soweit diese von den im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmalen deutlich abweichen.

Ausstattung

Die Ausstattung einer Wohnung ist für die Miethöhe von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat der Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt. Das bedeutet, dass viele Wohnungen, die der Mietspiegelzeile *einfacher Standard* zuzuordnen sind, tatsächlich über mieterseitig erstellte Bäder, WC's und/oder Sammelheizungen verfügen können.

Der Mietspiegel geht von drei vermierterseitig gestellten Ausstattungsgruppen aus, die im Anhang zum Mietspiegel aufgelistet und beschrieben sind.

Bei den **Ausstattungsmerkmalen** ist folgendes zu berücksichtigen:

- Für das Merkmal WC außerhalb der Wohnung ist es ohne Bedeutung, ob das WC von einer oder von mehreren Mietparteien benutzt wird und ob es sich im Treppenhaus oder außerhalb des Gebäudes befindet.
- Unter einem *Bad* ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und mit einem Badofen oder Durchlauferhitzer oder ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (z.B. Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt (Kohle-, Gas-, Öl-, Elektroheizung), ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, da die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen grundsätzlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert sind. Maßgebend ist das Baualter bzw. die Bezugsfertigkeit der Wohnung, insbesondere bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung im Rahmen §§ 16 und 17 II. WoBauG. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (beispielsweise bei Dachgeschossausbau) ist also das Baujahr der Wohnung maßgebend.

Bei den Mietwerten wurde hier zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Epochen folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen: bis 1949, 1950 bis 1990, ab 1991.

Anwendung der Mietspiegeltabelle

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Vermieterseitig erstellte Ausstattung und Baualter der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird durch den Mittelwert ausgewiesen.

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.

Änderungen gegenüber dem Mietspiegel 1998

Der Mietspiegel 2000 unterscheidet sich vom vorherigen Mietspiegel 1998 nicht nur hinsichtlich der Miethöhe. Auf Zu- und Abschläge für Modernisierungen und Wohnungsgröße, die im Mietspiegel 1998 enthalten waren, wurde diesmal verzichtet. Dies hat folgende Gründe. Die Wohnungsmarktsituation hat sich seit 1998 verändert. Insbesondere die Modernisierungstätigkeit hat in diesem Zeitraum erheblich zugenommen. Vollkomfortwohnungen in Altbauten bis 1949 und in der Baualtersgruppe 1950 bis 1990 (C1 und C2) haben fast ausnahmslos Mieten, die durch umfassende **Modernisierung** entstanden sind. Der Mittelwert im Mietspiegel, der im Regelfall die ortsübliche Miete abbildet, ist in diesen Feldern weitgehend modernisierungsbedingt. Nur sehr wenige Wohnungen in den betreffenden Feldern weisen Wohnungsmieten aus, in denen es lediglich geringfügige Modernisierungsmaßnahmen gab. Eine Differenzierung nach unterschiedlichen Modernisierungsgraden und Zuschlägen wie im alten Mietspiegel war daher nicht mehr sachgerecht.

Das gleiche gilt für **Zu- bzw. Abschläge nach Wohnungsgrößen** im Neubau. Aufgrund der veränderten Marktsituation lagen Neubaumieten, die in den letzten beiden Jahren vereinbart wurden, unter den älteren Mietvereinbarungen. Insbesondere in kleinen Wohnungen mit einer generell größeren Umzugshäufigkeit ist dieser Zusammenhang festzustellen. Da diese Wohnungen aber sonst üblicherweise höhere Quadratmetermieten aufweisen, sind die Mietwerte unterschiedlich großer Wohnungen eng zusammengedrückt. Zu- und Abschläge für diesbezügliche Abweichungen waren nicht mehr sachgerecht.

Mietspiegel Schöneiche (Jahresende 1999)

Bitte beachten Sie: Alle Preisangaben lauten noch in DM

Ausstattung		Baujahr		
		vor 1949	1950-90	1991-96
		1	2	3
einfacher Standard	A	4,85 3,76 - 6,42	4,91 4,90 - 5,04	-
mittlerer Standard	B	6,39 5,30 - 6,83	6,87 6,58 - 7,41	-
Vollausstattung	C	8,89 6,29 - 15,91	8,06 8,00 - 8,40	14,00 13,33 - 16,57

Definition einfacher Standard

Sammelheizung	Bad	IWC	
-	-	-	(ohne SH, ohne Bad, ohne IWC)
-	Bad	-	(ohne SH, mit Bad, ohne IWC)
-	-	IWC	(ohne SH, ohne Bad, mit IWC)

Definition mittlerer Standard

Sammelheizung	Bad	IWC			
-	Bad	IWC	(ohne SH,	mit Bad,	mit IWC)
Sammelheizung	Bad	-	(mit SH,	mit Bad,	ohne IWC)
Sammelheizung	-	IWC	(mit SH,	ohne Bad,	mit IWC)
Sammelheizung	-	-	(mit SH,	ohne Bad,	ohne IWC)

Definition Vollausstattung

Sammelheizung	Bad	IWC			
Sammelheizung	Bad	IWC	(mit SH,	mit Bad,	mit IWC)

Tab. 3: Mietspiegel mit Unterteilung nach Wohndauer

Aus- stattung	Wohn- dauer		Baujahr		
			vor 1949	1950-90	1991-96
			1	2	3
ein- facher Standard	bis 12 Monate	A.a	5,22 4,88 - 8,35 (33 Fälle)	-	-
	13 bis 36 Monate	A.b	4,61 3,69 - 6,99 (45 Fälle)	-	-
	über 36 Monate	A.c	5,85 4,70 - 5,89 (3 Fälle)	-	-
mitt- lerer Standard	bis 12 Monate	B.a	-	-	-
	13 bis 36 Monate	B.b	6,33 5,76 - 6,72 (6 Fälle)	7,19 7,10 - 7,28 (2 Fälle)	-
	über 36 Monate	B.c	6,13 4,49 - 9,00 (3 Fälle)	-	-
Voll- aus- stattung	bis 12 Monate	C.a	12,02 12,00 - 12,04 (2 Fälle)	8,05 8,05 - 8,15 (11 Fälle)	14,08 11,08 - 15,29 (10 Fälle)
	13 bis 36 Monate	C.b	4,62 (1 Fall)	8,16 7,68 - 8,75 (27 Fälle)	14,15 13,33 - 16,86 (21 Fälle)
	über 36 Monate	C.c	7,86 6,77 - 10,74 (12 Fälle)	8,05 7,99 - 8,08 (44 Fälle)	15,97 14,00 - 18,04 (36 Fälle)

Tab. 4: Mietspiegel mit Unterteilung nach Wohnungsgröße

Aus- stattung	Woh- nungs- größe		Baujahr		
			vor 1949	1950-90	1991-96
			1	2	3
ein- facher Standard	bis unter 45 m ²	A.d	4,50 3,71 - 5,31 (43 Fälle)	-	-
	45 m ² bis unter 60 m ²	A.e	4,88 3,76 - 6,35 (50 Fälle)	4,91 4,89 - 4,95 (10 Fälle)	-
	60 m ² und dar- über	A.f	5,01 4,12 - 6,85 (98 Fälle)	6,10 6,06 - 6,14 (2 Fälle)	-
mitt- lerer Standard	bis unter 45 m ²	B.d	5,75 (1 Fall)	10,08 (1 Fall)	-
	45 m ² bis unter 60 m ²	B.e	6,87 6,39 - 7,96 (8 Fälle)	6,85 6,58 - 7,28 (9 Fälle)	-
	60 m ² und dar- über	B.f	6,16 5,09 - 6,69 (27 Fälle)	7,10 (1 Fall)	-
Voll- aus- stattung	bis unter 45 m ²	C.d	-	8,11 8,05 - 8,58 (16 Fälle)	13,43 13,43 - 16,00 (17 Fälle)
	45 m ² bis unter 60 m ²	C.e	7,86 7,36 - 8,36 (2 Fälle)	8,06 8,01 - 8,40 (97 Fälle)	14,36 13,96 - 17,17 (40 Fälle)
	60 m ² und dar- über	C.f	9,90 6,29 - 15,91 (14 Fälle)	8,03 7,68 - 8,16 (17 Fälle)	13,94 12,99 - 16,15 (68 Fälle)