

Qualifizierter Mietspiegel 2005 für die Stadt Bernau bei Berlin

Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

1. Erstellung und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2005 wurde von der Stadt Bernau bei Berlin als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren: Stadtverwaltung Bernau, Dezernat II, Deutscher Mieterbund Barnimer Mieterverein e.V., Verband der privaten Haus- und Grundeigentümer Bernau e.V., Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, Wohnungsgenossenschaft Einheit e.G., Gemeinnützige Waldfriedener Wohnungsgenossenschaft e.G., BHV Immobilienverwaltung und Management GmbH, Spektrum Hausverwaltung GmbH, Servicor Vermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft für Immobilien mbH, 3B Boden-Bauten-Beteiligungs-GmbH und bios-consult. Der qualifizierte Mietspiegel ist nach § 558 d BGB von der Stadtverordnetenversammlung (Beschl.Nr.3-330/2001) anerkannt worden. Auch die Interessensvertreter der Mieter und Vermieter haben dem Mietspiegel zugestimmt

Grundlage des Mietspiegels ist eine repräsentative Mietererhebung, die das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (Berlin) durchführte und auswertete. Die Erhebung erfolgte bei Vermietern und Mietern und umfasste ca. 4.500 mietspiegelrelevante Mietwerte zum Stand September 2004. Bei den Datenauswertungen für den Bernauer Mietspiegel wurden ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand einbezogen. Es durften nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurden (Vierjahresregelung).

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Bernau bei Berlin für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit üblicherweise gezahlten Mieten (ortsübliche Vergleichsmiete). Seine gesetzlichen Grundlagen findet er in §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Nach § 558 ff. BGB ist der qualifizierte Mietspiegel das wichtigste Instrument, mit dem der Vermieter eine Mieterhöhung begründen kann. Dem Mieter erlaubt der Mietspiegel eine einfache Prüfung, ob eine verlangte Mieterhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Insgesamt erleichtert der Mietspiegel die Einigung von Vermieter und Mieter auf eine angemessene Miete und trägt damit zur Vermeidung von Konflikten bei.

2. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Bernau bei Berlin. Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, gewerblich genutzten Wohnraum, Wohnraum, der durch öffentliche Neubauförderung (z. B. 1. oder 3. Förderweg) oder Modernisierungsförderung preisgebunden ist, Wohnungen zum vorüber-

gehenden Gebrauch (Wohnungen, für die im Mietvertrag eine Vermietungsdauer von nicht mehr als einem halben Jahr festgelegt ist), möblierten/teilmöblierten Wohnraum in der Wohnung des Vermieters, Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten, Seminaren, bei denen die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt, Werks- oder Dienstwohnungen, nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang), untervermietete Wohnungen.

3. Mietbegriff

Im Mietspiegel ist die **Nettokaltmiete** in € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasser, ohne die „kalten“ Betriebskosten, ohne etwaige Möblierungszuschläge oder Untermietzuschläge, ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken.

4. Wohnwertmerkmale und Gliederung des Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle ist nach den Wohnwertmerkmalen Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Baujahr und Modernisierungsgrad) differenziert. Nach den Feststellungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ haben sich in Bernau bei Berlin bislang keine wesentlichen lagebedingten Mietenunterschiede herausgebildet. Die Wohnlage wurde deshalb nicht als Wohnwertmerkmal in den Mietspiegel aufgenommen.

4.1 Wohnfläche

Der Mietspiegel weist drei Wohnflächenklassen aus: unter 60 qm, 60 bis unter 80 qm und 80 qm und mehr.

4.2 Ausstattung

Es wird unterschieden zwischen

- Wohnungen mit Vollausstattung (mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC),
- Wohnungen ohne Vollausstattung (ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale fehlen).

Maßgeblich für die Einordnung der Wohnung in das jeweilige Feld ist, daß die Ausstattung vom Vermieter gestellt wird. Bewohnt beispielsweise ein Mieter eine Wohnung mit Sammelheizung (vom Vermieter gestellt) und baut ein Bad und WC ein, ohne die Kosten vom Vermieter erstattet zu bekommen, so ist diese Wohnung auch weiterhin als Wohnung "ohne Vollausstattung" einzuordnen.

4.3 Baujahr

Mit dem Baujahr wird die unterschiedliche Beschaffenheit von Wohnungen charakterisiert. Der Mietspiegel unterscheidet zwischen sechs Baualtersklassen:

Qualifizierter Mietspiegel 2005 für die Stadt Bernau bei Berlin

- bis 1948
- 1949 bis 1959
- 1960 bis 1969
- 1970 bis 1979
- 1980 bis 02.10.1990
- 03.10.1990 bis 2004

Entscheidend für die Einordnung der jeweiligen Wohnung ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. nachträglicher Dachgeschoßausbau, Aufstockung) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgeblich.

4.4 Modernisierung

Die Merkmale "Baujahr" und "Ausstattung" stellen nur einen Teil der Wohnwertunterschiede dar. Bei Gebäuden und Wohnungen gibt es zusätzliche Unterschiede in der Beschaffenheit, die sich in einer unterschiedlichen Höhe der Miete niederschlagen. Diese Wohnwertunterschiede werden im Mietspiegel über das Merkmal Modernisierungsgrad berücksichtigt. Hierunter fallen vom Vermieter seit 1990 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen (Modernisierung im mietrechtlichen Sinne).

Bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads werden die folgenden sechs Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt:

1. Modernisierung bzw. Dämmung der Fassade,
2. Modernisierung bzw. Dämmung des Daches,
3. Modernisierung der Elektroinstallation,
4. Einbau neuer Fenster,
5. Einbau bzw. Austausch der Sammelheizung oder der zentralen Warmwasserversorgung,
6. Einbau oder Modernisierung des Bades (neuwertige Sanitärobjekte, Fliesen etc.).

Für die Eingruppierung in das Mietspiegelfeld ist die Zahl der durchgeführten Maßnahmen entscheidend:

- nicht/gering modernisiert: keine oder nur eine Maßnahme durchgeführt,
- teilmodernisiert: zwei bis fünf Maßnahmen durchgeführt,
- vollmodernisiert: alle sechs Maßnahmen durchgeführt.

5. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Mit den Merkmalen Wohnfläche, Ausstattung, Baujahr und Modernisierungsgrad wird das für die jeweilige Wohnung zutreffende Mietspiegelfeld ermittelt. Jedes Mietspiegelfeld weist eine Mietpreisspanne und einen Mittelwert aus.

Mietpreisspanne (fett ausgewiesene Werte):

Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden.

Mittelwert:

Für die Berechnung des Mittelwerts (arithmetischen Mittel) wurden die Gesamtheit der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Damit kann der Mittelwert nicht aus den Werten der Ober- und Untergrenzen abgeleitet werden.

Für einige Wohnungstypen ist das Merkmal „Wohnfläche“ nicht mietpreisrelevant. In diesen Fällen weist der Mietspiegel für Wohnungen unterschiedlicher Wohnflächenklassen dieselbe Miete aus (Beispiel: Für Wohnungen mit Baujahr bis 1948, ohne Vollausstattung, gelten als Spanne 2,22 € bis 3,71 € pro qm und als Mittelwert 2,79 € pro qm für alle Wohnungsgrößen).

6. Inkrafttreten

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bernau bei Berlin tritt am 01.09.2005 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietspiegel der Stadt Bernau vom 01.09.2001 nicht mehr anzuwenden.

Ab dem 01.09.2007 gilt der Mietspiegel nicht mehr als qualifizierter, sondern als einfacher Mietspiegel.

Qualifizierter Mietspiegel 2005 für die Stadt Bernau bei Berlin

Die Mietspiegeltabelle ist zusammen mit dem zugehörigen Erläuterungstext zu verwenden.

Mietspiegel Bernau 2005 Ortsübliche Mieten (Spannen) für nicht preisgebundene Wohnungen			Nettokaltmiete in Euro pro m² dargestellt werden: Spannenuntergrenze - Mittelwert - Spannenobergrenze		
Baujahr	Ausstattung	Modernisierungsgrad	Wohnfläche		
			unter 60m ²	60m ² - unter 80m ²	80m ² und mehr
bis 1948	ohne Vollausstattung		2,22 - 2,79 - 3,71		
	mit Vollausstattung		4,87 - 5,10 - 5,62	4,49 - 4,94 - 5,57	4,01 - 4,82 - 5,62
1949 bis 1959	mit Vollausstattung	teilmodernisiert	3,89 - 4,33 - 4,79		
		vollmodernisiert	4,32 - 4,77 - 5,11		
1960 bis 1969	mit Vollausstattung	teilmodernisiert	4,37 - 4,54 - 4,86	3,90 - 4,37 - 4,86	
		vollmodernisiert	4,80 - 4,98 - 5,11	4,75 - 4,98 - 5,37	
1970 bis 1979	mit Vollausstattung	teilmodernisiert	4,20 - 4,46 - 4,75	4,10 - 4,38 - 4,62	3,79 - 4,51 - 4,95
		vollmodernisiert	4,80 - 4,81 - 4,91	4,37 - 4,68 - 4,96	
1980 bis 02.10.1990	mit Vollausstattung	nicht/gering modernisiert	3,60 - 3,87 - 4,13		
		teilmodernisiert	3,70 - 4,30 - 5,00	3,70 - 3,96 - 4,21	
		vollmodernisiert	4,28 - 4,96 - 5,50	4,32 - 4,84 - 5,20	4,82 - 4,93 - 5,16
03.10.1990 bis 2004	mit Vollausstattung		4,96 - 5,69 - 6,37	5,12 - 5,73 - 6,21	5,16 - 5,56 - 5,97
	Ausstattung: - mit Vollausstattung = Sammelheizung, Bad und WC - ohne Vollausstattung = übrige Wohnungen	Modernisierungsgrad (Zahl der Maßnahmen): - nicht/gering mod. = 0 bis 1 Maßnahmen - teilmodernisiert = 2 bis 5 Maßnahmen - vollmodernisiert = alle 6 Maßnahmen	Modernisierungsmaßnahmen*) mit Bezug auf: - Sammelheizung/ Warmwasser - Elektroinstallationen - Bad - Fassade - Dach - Einbau neuer Fenster *) im Sinne einer mietrechtlich relevanten Modernisierung		

Herausgeber:

Stadt Bernau bei Berlin
 Dezernat für Finanz- und Ordnungsangelegenheiten
 Sachgebiet Wohnungswesen
 Marktplatz 2
 16321 Bernau bei Berlin
 Telefon: 03338 365-0
 Fax: 03338 365-105