

Qualifizierter Mietspiegel für Oranienburg 2015

Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

1. Erstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2015 wurde von der Stadt Oranienburg als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

- Stadtverwaltung Oranienburg,
- Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e. V.,
- Haus- und Grundeigentümergeverein Oranienburg e. V.,
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg,
- Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G.,
- Märkische Investitions- und Handels GmbH,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Oranienburg für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit üblicherweise gezahlten Mieten (ortsübliche Vergleichsmiete). Seine gesetzlichen Grundlagen findet er in §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und nach § 558 d BGB von der Stadtverordnetenversammlung Oranienburg am 08.12.2014 mit Beschluss 045/03/14 beschlossen worden.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt rund 6.800 von Vermietern bereitgestellte oder bei Mietern erhobene Nettokaltmieten (Stichtag 01.05.2014) als Rohdaten herangezogen. Davon flossen in der Auswertung rund 3.000 Mietwerte in den qualifizierten Mietspiegel ein. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche nicht preisgebundene Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

2. Zweck des Mietspiegels

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in §§ 558, 558a-d BGB. Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nach diesen Regelungen unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist,
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten). Aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Brandenburg vom 8. August 2014 wurde für Oranienburg dieser Erhöhungssatz mit Wirkung ab dem 1. September 2014 von 20% auf 15% reduziert.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Insgesamt erleichtert der Mietspiegel die Einigung von Vermieter und Mieter auf eine angemessene Miete und trägt damit zur Vermeidung von Konflikten bei. Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden.

3. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen in der Kernstadt Oranienburg.

Er gilt nicht für:

- die Ortsteile Germendorf, Schmachtenhagen, Friedrichsthal, Malz, Wensickendorf, Zehendorf, Lehnitz und Sachsenhausen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Reihenhäuser),
- vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims oder einer Anstalt ist,

- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. teilgewerblich oder gewerblich genutzte Wohnungen),
- Werks- oder Dienstwohnungen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- zum vorübergehenden Gebrauch vermietete Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang),
- Bungalows,
- untervermietete Wohnungen.

4. Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten 'kalten' Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Modernisierungszuschläge, mit denen die Miete in der Vergangenheit angehoben wurde, sind in der Nettokaltmiete enthalten.

5. Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen. 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. Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen beruhende Mietwerte (15 bis 29 Fälle), die eingeschränkt verlässlich sind und nicht über die Eigenschaft "qualifiziert" verfügen, wurden in der Mietspiegeltabelle speziell gekennzeichnet (durch Setzung eines "*" bei der Feldnummer). Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Zusatzausstattung, Modernisierungs-/Sanierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fall-

zahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor. Der Mietspiegel weist nur Mietwerte für vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung, ein Bad und ein WC verfügen, aus.

6. Erläuterung der Wohnwertmerkmale

Im Folgenden werden die im Mietspiegel verwendeten Wohnwertmerkmale erläutert.

Gebäudeart

Im Mietspiegel werden nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Mieten von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind nicht enthalten.

Baualter (Baujahr)

Es werden 6 Baujahrsklassen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 – 1960,
- 1961 – 1969,
- 1970 - 1989,
- 1990 -2001
- 2002 bis 1.5.2014.

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.

Größe (Wohnfläche)

Mit dem Merkmal Größe wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Zur Wohnfläche in Quadratmetern gehören alle Räume einschließlich Flur, Küche, Bad, WC und Nebenräumen in der Wohnung. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, die ausschließlich zu der betreffenden Wohnung gehören, werden anteilig (zwischen einem Vier-

tel und der Hälfte) zur Wohnfläche gezählt. Zusatzräume, die außerhalb der Wohnung liegen (wie z.B. Keller, Waschküche, Garage), werden bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Der Mietspiegel weist zwei verschiedene Wohnflächenklassen auf:

- bezogen auf Wohnungen der Baujahre ab 1990
 - unter 60 m²,
 - 60 m² bis unter 80 m²,
 - 80 m² und mehr.
- bezogen auf Wohnungen der Baujahre vor 1990
 - unter 45 m²,
 - 45 m² bis unter 65 m²,
 - 65 m² und mehr.

Ausstattung

Der vorliegende Mietspiegel weist nur Mieten für Wohnungen mit Vollausrüstung (Sammelheizung, Bad, Innentoylette) aus.

Im Mietspiegel werden Wohnungen ohne und mit Zusatzausrüstung unterschieden. Wohnungen mit Zusatzausrüstung verfügen über mindestens eines der folgenden Merkmale:

- Einbauküche,
- Balkon/Terrasse/Loggia,
- 2. WC/Dusche separat.

Wohnungen ohne Zusatzausrüstung verfügen über keines dieser Merkmale.

Modernisierungs-/Sanierungsstand

Der Mietspiegel unterscheidet beim Modernisierungs-/Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstufen:

Grundlage sind 7 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Dämmung oder Sanierung der Fassade,
2. Dämmung oder Sanierung des Dachs,
3. Einbau moderner Fenster oder Überarbeitung auf einen modernen Standard bezogen auf die Wohnung,
4. Dämmung der Kellerdecke bzw. des Kellerfußbodens,
5. Modernisierung oder Neueinbau der Sammelheizung (mess- und regelbar),
6. Erneuerung der Sanitäreinrichtungen der Wohnung mit Leitungen und Objekten,
7. Anpassung (Modernisierung oder Einbau) der Elektroleitungen an einen modernen Standard (Wohnung und Gebäude).

Folgende Modernisierungs-/Sanierungsstufen werden unterschieden nach Baualtersklassen verwendet:

- Für Baujahre bis 1948
 - 1 bis 4 Maßnahmen,
 - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre von 1949 bis 1960 und von 1961 bis 1969
 - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre von 1970 bis 1989
 - 1 bis 4 Maßnahmen,
 - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre ab 1990 erfolgt keine Unterscheidung des Modernisierungs-/Sanierungsstands.
- Die Kategorie 0 Maßnahmen entfällt wegen sehr geringer Fallzahl.

Energetischer Stand

Im Mietspiegel 2015 werden erstmals energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Diese haben derzeit erst bei einem Teil der Wohnungen einen signifikanten Einfluss auf die Höhe

der Vergleichsmiete. Im Mietspiegel richtet sich der energetische Stand einer Wohnung nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002 bis 1.5.2014 vom Vermieter durchgeführt wurden und daher höheren energetischen Anforderungen unterlagen als vor 2002 durchgeführte Maßnahmen. Berücksichtigt wurden folgende fünf Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:

1. Dämmung oder Sanierung der Fassade,
2. Dämmung oder Sanierung des Dachs,
3. Einbau moderner Fenster oder Überarbeitung auf einen modernen Standard bezogen auf die Wohnung,
4. Dämmung der Kellerdecke bzw. des Kellerfußbodens,
5. Modernisierung oder Neueinbau der Sammelheizung (mess- und regelbar).

Im Mietspiegel wird bei den Baujahren bis 1989 (zusätzlich zum Modernisierungs-/Sanierungsstand) unterschieden, ob von diesen fünf Maßnahmen

- 0 bis 3 Maßnahmen oder
- 4 bis 5 Maßnahmen

im Zeitraum von 2002 bis 01.05.2014 durchgeführt wurden.

Bei einem Teil der Mietspiegelfelder der Baujahre bis 1989 hat die Anzahl der energetisch relevanten Maßnahmen, die seit 2002 durchgeführt wurden, keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete. Bei diesen Mietspiegelfeldern erfolgt deshalb keine Unterscheidung nach der Anzahl Maßnahmen und sie enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „****“ als Verweis auf die Fußnote.

Für Wohnungen der Baujahre ab 1990 erfolgt keine Unterscheidung des energetischen Stands anhand der Anzahl der energetisch relevanten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, weil diese bei diesen Baualtersklassen keine Rolle spielen. Bei diesen Wohnungen werden unterschiedliche energetische Standards über die beiden Baujahrsklassen 1990 bis 2001 und 2002 bis 01.05.2014 berücksichtigt, da für die ab 2002 errichteten Gebäude höhere energetische Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2002 bzw. nachfolgende Energieeinsparverordnungen) einzuhalten waren.

7. Mietspiegeltable und Inkrafttreten

Oranienburger Mietspiegeltable 2015 für vollausgestattete** Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)									
Baujahr	Wohnfläche	Zusatzausstattung Wohnung***	Modernisierungsstand und energetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m ² Wohnfläche und Monat			
			Anzahl Modernisierungsmaßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen (1-5) seit 2002		Spanne		Mittelwert	
bis 1948	alle Wohnflächen	ohne	1 bis 4	****	A1	4,08	-	6,66	5,50
	unter 45 m ²	ohne	5 bis 7	0 bis 3	A2	4,70	-	6,89	6,00
					A3	5,27	-	9,28	8,77
	45 bis unter 65 m ²	ohne	5 bis 7	0 bis 3	A4*	5,06	-	8,23	7,39
					A5	4,47	-	6,00	4,70
		mit	5 bis 7	0 bis 3	A6*	5,10	-	8,97	6,73
					A7	5,32	-	7,58	6,25
	65 m ² und mehr	ohne	5 bis 7	0 bis 3	A8*	5,03	-	8,90	7,36
					A9	4,50	-	5,80	5,10
					A10	4,87	-	6,47	5,50
	1949 bis 1960	alle Wohnflächen	mit	5 bis 7	****	A11	4,87	-	6,47
5,20							-	7,25	6,50
1961 bis 1969	alle Wohnflächen	mit	5 bis 7	****	B1	5,15	-	6,00	6,00
1970 bis 1989	unter 45 m ²	ohne	1 bis 4	****	D1	4,10	-	5,00	4,86
			5 bis 7	****	D2	4,87	-	5,98	5,02
		mit	1 bis 4	****	D3	4,10	-	4,80	4,30
			5 bis 7	****	D4	5,25	-	6,50	5,97
	45 bis unter 65 m ²	ohne	1 bis 4	****	D5	4,63	-	5,50	5,25
			5 bis 7	****	D6	4,87	-	5,82	5,37
		mit	1 bis 4	****	D7	4,10	-	4,30	4,25
			5 bis 7	0 bis 3	D8	4,82	-	6,00	5,60
	65 m ² und mehr	mit	5 bis 7	4 bis 5	D9	5,25	-	5,90	5,90
				1 bis 4	****	D10	4,10	-	5,00
		mit	5 bis 7	0 bis 3	D11	4,55	-	6,00	5,50
				4 bis 5	D12	5,25	-	6,30	5,60
1990 bis 2001	unter 60 m ²	ohne	****	****	E1	5,20	-	6,79	5,80
		mit	****	****	E2	5,69	-	7,19	6,00
	60 bis unter 80 m ²	mit	****	****	E3	5,26	-	6,70	6,00
	80 m ² und mehr	mit	****	****	E4	5,19	-	6,51	5,77
2002 bis 1.5.2014	unter 60 m ²	ohne	****	****	F1*	6,12	-	7,56	7,24
	60 bis unter 80 m ²	mit	****	****	F2	9,50	-	9,50	9,50

Für nicht in der Mietspiegeltable aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Zusatzausstattung, Modernisierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

* Die Felder (A4, A6, A8 und F1) beruhen auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (15 bis 29 Fälle) und weisen eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf.

** Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale Sammelheizung, Bad, Innentoilette.

*** Wohnungen mit Zusatzausstattung müssen mindestens eines der Merkmale Einbauküche, Balkon/Terrasse/Loggia oder 2.WC/Dusche separat aufweisen.

**** In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.

Inkrafttreten des Mietspiegels

Der Mietspiegel für Oranienburg tritt am 01.01.2015 in Kraft.