



QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

FÜR

TELTOW / KLEINMACHNOW

2014

01. Juni 2014

Qualifizierter Mietspiegel für Teltow / Kleinmachnow 2014

Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

1. Erstellung und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2014 wurde von der Stadt Teltow und der Gemeinde Kleinmachnow gemeinsam als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einem „Arbeitskreis Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder des Arbeitskreises waren:

- Stadtverwaltung Teltow,
- Gemeindeverwaltung Kleinmachnow,
- Deutscher Mieterbund – hier regional zuständig die Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.,
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Potsdam und Umgebung e. V.,
- WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH,
- TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- gewog – Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit der Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Teltow und Kleinmachnow 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 §§ 558, 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und nach § 558d BGB von

- der Stadtverordnetenversammlung Teltow am [...] mit Drucksache-Nr. [...] /14,
 - der Gemeindevertretung Kleinmachnow am [...] mit Drucksache-Nr. [...] /14
- beschlossen worden. Die Kommunale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ (KAT) der Kommunen Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow hat den qualifizierten Mietspiegel in der [...]. Sitzung am [...] (Vorlage [...] /2014) zur Kenntnis genommen.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt 4.600 von Vermietern bereitgestellte oder bei Mietern erhobene Nettokaltmieten (Stichtag 31.10.2013) als Rohdaten herangezogen. Davon flossen in der Auswertung rund 3.000 Mietwerte in den qualifizierten Mietspiegel ein. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche 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).

Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietwerte für Geschosswohnungen sind Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels, die Mietwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind aufgrund eingeschränkter empirischer Grundlagen kein Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

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. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in der Stadt Teltow und der Gemeinde Kleinmachnow.

Er gilt nicht für:

- vom Eigentümer selbst genutzte/bewohnte Wohnungen,
- nicht vermietete bzw. leer stehende Wohnungen,
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich genutzte Wohnungen),
- zum vorübergehenden Gebrauch vermieteter Wohnraum,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse (z. B. aufgrund von Verwandtschaft zu Vermieter),
- Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Neubau- oder Modernisierungsförderung einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Bungalows,

- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen und sonstigen Heimen, bei denen die Nettokaltmiete zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- Werks- oder Dienstwohnungen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang; Gemeinschaftsküche),
- untervermietete Wohnungen.

3. 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.

4. Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage 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. Als Mittelwert ist das arithmetische Mittel ausgewiesen.

Auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen beruhende Mietwerte verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert" und wurden in der Mietspiegeltabelle speziell gekennzeichnet (durch Setzung in Klammern). Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Lage, Baujahr, Sanierungsstand, Aus-

stattung, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

5. Erläuterung der Wohnwertmerkmale

Im Folgenden werden die im Mietspiegel verwendeten Wohnwertmerkmale erläutert.

Gebäudeart

Bei der Gebäudeart werden im Mietspiegel Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau unterschieden.

Sanierungsstand und energetischer Stand

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

- un-/teilsaniert,
- überwiegend saniert,
- vollsaniert.

Grundlage sind 6 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

- Fassade (Außenwärmedämmung oder Fassadensanierung),
- Dach (Erneuerung/Dämmung des Daches),
- Fenster der Wohnung,
- Sammelheizung der Wohnung,
- Bad der Wohnung,
- Elektroinstallation der Wohnung.

Eine Wohnung gilt als

- **un-/teilsaniert**, wenn maximal 2 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,

- **überwiegend saniert**, wenn mindestens 3, jedoch maximal nur 4 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- **vollsaniiert**, wenn mindestens 5 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei einigen Mietspiegelfeldern wird zusätzlich zum Sanierungsstand hinsichtlich des energetischen Standes dahingehend unterschieden, ob das Gesamtobjekt, in dem die Wohnung liegt, die Kriterien der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) erfüllt oder nicht erfüllt. Die Unterscheidung betrifft Teile der vollsanierten Wohnungen mit Baujahr vor 1990, bei denen signifikante Mietenunterschiede zwischen Fällen mit und ohne Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) beim Gesamtobjekt bestehen. Bei Mietspiegelfeldern, bei denen nicht hinsichtlich des energetischen Standes unterschieden wird, bestehen keine signifikanten Mietenunterschiede. Wohnungen der Baualtersgruppe ab 2002, die die Kriterien der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) einhalten, repräsentieren neben dem Baualter zugleich einen hohen energetischen Stand.

Ausstattung

Der Mietspiegel bezieht sich bei Geschosswohnungen (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) hinsichtlich der Ausstattung ausschließlich auf Wohnungen mit Sammelheizung. Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern unterscheidet er zwei Arten der Ausstattung bezogen auf die Heizung der Wohnung:

- mit Sammelheizung (Fern-/Zentral-/Etagenheizung),
- ohne Sammelheizung.

Baualter

Es werden sieben Baualtersklassen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 bis 1960,
- 1961 bis 1969,
- 1970 bis 1979,
- 1980 bis 1989,

- 1990 bis 2001,
- ab 2002.

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

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 Viertel 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 bei Wohnungen des Geschosswohnungsbaus zwei verschiedene Wohnflächenklassen auf:

- bezogen auf Baujahre ab 1990: unter 45 m², 45 bis unter 80 m² und 80 m² und mehr,
- bezogen auf die übrigen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus unter 45 m², 45 bis unter 65 m² und 65 m² und mehr.

Bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wird keine Unterscheidung der Wohnfläche vorgenommen.

Wohnlage

Der Mietspiegel unterscheidet drei Wohnlagen: gute, mittlere und einfache Lage.

Mietspiegel-Tabelle Geschosswohnungsbau

Mietspiegel Teltow und Kleinmachnow für Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) - nur Wohnungen mit Sammelheizung -					Nettokaltmiete in € pro m ² Wohnfläche und Monat	
Feld-Nr.	Wohnlage	Baujahr	Sanierungsstand und energetischer Stand	Wohnfläche	Spanne	Mittelwert
A1	gut	bis 1948	überwiegend saniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(4,69) → (7,37)	(6,19)
A2	gut	1980 bis 1989	überwiegend saniert ohne Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	(5,50) → (5,50)	(5,50)
A3	gut	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	unter 80 m ²	7,40 → 8,00	7,71
A4	gut	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	7,19 → 8,43	7,71
B1	mittel	bis 1948	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	6,14 → 6,50	6,37
B2	mittel	1949 bis 1960	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	5,35 → 5,80	5,59
B3	mittel	1961 bis 1969	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² und mehr	5,47 → 6,00	5,71
B4	mittel	1961 bis 1969	vollsanert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	7,23 → 7,30	7,27
B5	mittel	1970 bis 1979	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	5,47 → 6,15	5,85
B6	mittel	1970 bis 1979	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,06 → 6,14	5,62
B7	mittel	1970 bis 1979	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	5,03 → 5,88	5,33
B8	mittel	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	unter 80 m ²	6,11 → 7,51	6,65
B9	mittel	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	5,69 → 6,90	6,24
B10	mittel	ab 2002	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	8,00 → 8,65	8,09
C1	einfach	bis 1948	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	(4,67) → (6,08)	(5,50)
C2	einfach	1949 bis 1960	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² und mehr	5,02 → 5,80	5,55
C3	einfach	1961 bis 1969	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,34 → 6,05	5,66
C4	einfach	1970 bis 1979	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,21 → 5,62	5,47
C5	einfach	1980 bis 1989	überwiegend saniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 65 m ²	4,61 → 6,00	5,40
C6	einfach	1980 bis 1989	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	5,49 → 6,50	5,84
C7	einfach	1980 bis 1989	vollsanert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,67 → 7,20	6,93
C8	einfach	1980 bis 1989	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,12 → 6,00	5,46
C9	einfach	1980 bis 1989	vollsanert mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,04 → 6,10	5,64
C10	einfach	1980 bis 1989	vollsanert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	5,15 → 5,60	5,32
C11	einfach	1980 bis 1989	vollsanert mit Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	5,20 → 6,30	5,85
C12	einfach	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	unter 80 m ²	6,05 → 6,70	6,42
C13	einfach	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	(5,22) → (6,58)	(5,93)
C14	einfach	ab 2002	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	alle Wohnflächen	(6,70) → (8,30)	(7,61)

In Klammern gesetzte Mietwerte beruhen auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen und verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert". Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Lage, Baujahr, Sanierungsstand, energetischer Stand, Wohnfläche) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

Mietspiegel-Tabelle Ein- und Zweifamilienhäuser

Mietspiegel Teltow und Kleinmachnow für Ein- und Zweifamilienhäuser (inklusive Reihenhäuser, Doppelhäuser) - nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels* -						Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche und Monat	
Feld-Nr.	Wohnlage	Baujahr	Sanierungsstand	Ausstattung	Spanne	Mittelwert	
D1	gut	bis 1948	alle Sanierungsstände	ohne Sammelheizung	(3,15) - (4,23)	(3,80)	
D2	gut	bis 1948	un-/teilsaniert	mit Sammelheizung	(3,42) - (5,26)	(4,23)	
D3	gut	bis 1948	überwiegend saniert	mit Sammelheizung	(3,99) - (7,29)	(5,27)	
D4	gut	ab 1990	alle Sanierungsstände	alle Ausstattungen	(6,52) - (10,97)	(9,07)	
E1	mittel	ab 1990	alle Sanierungsstände	alle Ausstattungen	(7,49) - (9,11)	(8,43)	

* Die Mietspiegelwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels. Sie basieren auf einer Erhebung von 2010 mit geringen Fallzahlen und wurden fortgeschrieben. Aus diesem Grund stimmt der Haus- und Grundeigentümerverschein Potsdam und Umgebung e. V. dem Mietspiegel für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zu.

Inkrafttreten des Mietspiegels

Der Mietspiegel für Teltow und Kleinmachnow tritt am [...].2014 in Kraft.

Teltow, [...]

Kleinmachnow, [...]

gez.
Thomas Schmidt
Bürgermeister
Stadt Teltow

gez.
Michael Grubert
Bürgermeister
Gemeinde Kleinmachnow