

1. Mietspiegel der Hansestadt Demmin

Einleitung

Der Mietspiegel 2000 für die Hansestadt Demmin wurde auf der Grundlage des Beschlusses vom 23.02.2000 der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin von der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ erarbeitet. Es haben mitgewirkt:

Mieterverein Neubrandenburg e. V.
Mieterverein Neubrandenburg e. V. - Stützpunkt Demmin
Mieterverein Greifswald e. V.
Wohnungsbau- und Verwaltungs GmbH Demmin
Wohnungsgenossenschaft e. G. Demmin
Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin

Der Mietspiegel der Hansestadt Demmin stellt eine Orientierungshilfe dar. Sie soll es den Mietvertragspartnern ermöglichen, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit der Wohnung zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist ein einfaches, schnelles und kostengünstiges Instrument, die ortsübliche Miete festzustellen.

Der Mietspiegel ist ab 01. Juli 2000 gültig für die Hansestadt Demmin und weist die Mietpreise in DM als auch in Euro aus.

Entsprechend § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) soll der Mietspiegel fortgeschrieben werden, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht.

2.

Anwendung des Mietspiegels

Für die Anwendung des Mietspiegels gelten die nachstehenden Ausführungen.

Die Mietspiegeltabelle ist gegliedert nach Baujahr, Ausstattung, Lage und Größe der Wohnung.

Maßgeblich für die Einordnung der Wohnung in die Baualtersklasse ist das Baujahr bzw. die Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Sanierte Wohnungen werden in die Baualtersklasse der Zeit der Modernisierung nur dann zugeordnet, wenn Wohnraum neu geschaffen wurde.

Zur Ausstattung, Lage und Größe der Wohnung werden im Abschnitt „Vergleichsmerkmale“ genauere Aussagen getätigt.

In der Mietspiegeltabelle sind Mietspannen und Mittelwerte dazu angegeben, in welchem Bereich der jeweils größte Teil der erhobenen Mietwerte liegt. Die Mietspannen stellen den höchsten und niedrigsten Wert im jeweiligen Tabellenfeld dar.

Die Tabellenwerte sind Grundlage für die Berechnung der Nettokaltmieten bei Überlassung leeren Wohnraumes einschließlich aller Kosten außer Betriebskosten im Sinne des § 26 II. Berechnungsverordnung (II.BV). Sie verstehen sich in DM/m² Wohnfläche monatlich. Die anrechenbare Wohnfläche ist nach den Bestimmungen der II.BV zu ermitteln. Bei Leerfeldern lagen für eine verlässliche Aussage nicht genügend Mietwerte vor. Die Preisdifferenz wird dadurch erklärt, dass sie sich aus Unterschieden im Ausstattungsgrad und andererseits aus den aufgeführten Lagekriterien herleiten lässt.

Die Mietzinsspanne (Unter- bzw. Obergrenze) umfasst alle ermittelten Mieten. Bei Anwendung der Mietzinsspanne ist den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Weißt eine Wohnung über- oder unterdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale aus, so ist mit unterschiedlichen Zu- oder Abschlägen zum Durchschnittswert zu rechnen.

Vergleichsmerkmale

Der Gesetzgeber hat die Merkmale – Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage – direkt im Gesetz zur Regelung der Miethöhe als mietpreisbestimmende Faktoren genannt (§ 2 (1) Satz 1 Nr. 2 MHG).

Die Merkmale werden wie folgt beschrieben:

Art

Die Art bezieht sich auf die Baualterklasse I bis IV in Gebäuden mit mindestens oder mehr als 3 Wohnungen.

Größe

Die Größe bezieht sich auf die Quadratmeter Wohnfläche. Sie wird nach der II. Berechnungsverordnung berechnet.

Beschaffenheit

Die Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt und den baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad) des Gebäudes. In der Regel wird dieses Vergleichsmerkmal über die Ausweisung der Baualterklassen in einem Mietspiegel dargestellt.

Ausstattung

Die Ausstattung bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsgegenständen (z. B. Heizungsart, sanitäre Einrichtungen, Fenster etc.).

Die mietpreisbestimmende Wirkung dieses Vergleichsmerkmals hängt sowohl vom ortsüblichen Ausstattungsniveau als auch von den sich im Laufe der Zeit ändernden Wünschen der Mieter ab.

4.

Die Ausstattung wurde gestaffelt in:

einfach: - keine Sammelheizung*
- kein Bad / keine Dusche
- WC auch außerhalb der Wohnung

mittel: - Sammelheizung* vorhanden
- Bad / Dusche vorhanden
- WC in der Wohnung
- zusätzlich bis zu drei weitere
Ausstattungskriterien*

gut: - Sammelheizung* vorhanden
- Bad / Dusche vorhanden
- WC in der Wohnung
- zusätzlich mehr als drei weitere
Ausstattungskriterien*²

* Sammelheizung: Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung,
Etagenheizung

*² Ausstattungskriterien sind:

- . moderne Heizungsanlage
- . Fenster (Doppelverglasung, Isolierverglasung)
- . Elektroinstallation (neuer Standard außerhalb und innerhalb der Wohnung)
- . Wasserinstallation (neuer Standard außerhalb und innerhalb der Wohnung)
- . gefliestes Bad
- . Fliesenspiegel in der Küche
- . Teppich- oder Parkettfußboden
- . Aufzug
- . neue bzw. restaurierte Haustür und Eingangsanlagen
- . einbruchshemmende Wohnungstür
- . neue Fassade mit Wärmedämmung
- . Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten

Sollten Gebäudeteile den vorstehenden Merkmalen aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Auflagen nicht angepasst werden können, so sind diese gleichfalls als erfüllt anzusehen, sofern eine gute Instandsetzung und Instandhaltung zu erkennen ist.

Lage

Die Lage bezieht sich auf die Etage in der sich eine Wohnung befindet.

Es wurde in 2 Gruppen unterschieden. Gruppe 1: 1. Etage bis 4. Etage und Gruppe 2: 5. Etage und höher.

Da alle im Mietspiegel erfassten Wohnungen in einer örtlich guten Wohnlage liegen, entschied sich die Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ beim Unterpunkt „Lage“ in den zuvor genannten Gruppen zu unterteilen. Somit wird die Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen, zu Park- oder Erholungsanlagen, zur Innenstadt, zu Bildungseinrichtungen, Verkehrslärm und vorhandene Stellplätze nicht weiter unterschieden.

Erfassung und Auswertung der Daten

Der Mietspiegel ist als Tabellenmietspiegel in der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung und Datenauswertung einvernehmlich festgestellt worden.

Für den Mietspiegel sind die Mieten zum Zeitpunkt der Erfassung der Daten verwendet worden.

Von 4.167 Wohnungen, für die der Mietspiegel Anwendung finden soll, sind 2.787 Wohnungen (66,88 v. H.) erfasst.

6.

**Anzahl und prozentualer Anteil der
ausgewerteten
Wohnungen je Feld**

Ausstattung	einfach	mittel	gut			
Baujahr	Größe in m ²			Summe	v. H.	
bis 1949	bis 40	112	25	48	185	6,64
	40 bis 70	235	97	143	475	17,04
	über 70	136	34	41	211	7,57
1950 bis 1970	bis 40	19	19	15	53	1,90
	40 bis 70	179	137	217	533	19,13
	über 70	15	9	14	38	1,36
1971 bis 1990	bis 40	71	33	34	138	4,95
	40 bis 70	201	399	276	876	31,43
	über 70	59	71	39	169	6,06
ab 1991	bis 40	---	---	8	8	0,29
	40 bis 70	---	28	46	74	2,66
	über 70	---	6	21	27	0,97
Summe der im Mietspiegel ausgewerteten Daten gesamt:				2.787	100	

Mietspiegeltabelle

Nettokaltmiete in Euro/m² Wohnfläche und Monat.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der darunter in Klammern gezeigte Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Baualtersklassen	Ausstattung Größe in m ²	1. Etage bis 4. Etage			5. Etage und höher		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
		Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Baualters- klasse I bis 1949	bis 40	1,27 - 3,05 (1,92)	3,18 - 5,11 (4,27)	3,58 - 6,12 (4,51)	---	---	---
	40 - 70	1,20 - 3,90 (2,16)	2,70 - 4,94 (4,06)	3,32 - 5,62 (4,59)	---	---	---
	über 70	0,56 - 3,58 (2,17)	0,56 - 4,79 (3,37)	2,86 - 5,62 (4,19)	---	---	---
Baualters- klasse II 1950 bis 1970	bis 40	2,19 - 3,42 (2,67)	3,09 - 4,38 (3,62)	3,49 - 5,01 (4,23)	---	---	---
	40 - 70	2,05 - 3,66 (2,92)	2,56 - 4,35 (3,57)	3,07 - 5,76 (4,52)	---	---	---
	über 70	2,41 - 3,07 (2,55)	2,56 - 4,03 (3,16)	3,52 - 4,09 (3,81)	---	---	---
Baualters- klasse III 1971 bis 1990	bis 40	1,69 - 3,65 (2,98)	2,66 - 4,63 (3,58)	3,09 - 5,32 (4,10)	2,76 - 3,32 (3,08)	2,73 - 4,20 (3,36)	---
	40 - 70	1,23 - 3,83 (2,89)	2,66 - 4,43 (3,46)	2,75 - 5,65 (4,09)	2,57 - 3,63 (3,00)	2,66 - 4,28 (3,44)	4,60 - 5,61 (4,97)
	über 70	2,26 - 3,83 (2,89)	2,65 - 4,60 (3,54)	3,04 - 5,56 (4,03)	2,58 - 3,19 (2,84)	2,65 - 4,10 (3,32)	---
Baualters- klasse IV ab 1991	bis 40	---	---	---	---	---	---
	40 - 70	---	2,74 - 3,71 (3,01)	4,90 - 6,65 (5,77)	---	2,74 - 3,66 (3,11)	---
	über 70	---	2,75 - 3,65 (3,12)	5,03 - 6,65 (5,75)	---	---	---