

## **Erläuterungen zum Wohnraummietspiegel**

### **1. Geltungsbereich und Geltungsdauer**

Der Mietspiegel stellt eine statistisch aufbereitete Sammlung von in der Großen Kreisstadt Radebeul mietvertraglich vereinbarten Kaltmieten vom 01.01.2001 bis zum Stichtag 01.01.2005 dar. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Mietspiegels bestehende Mieten können in Abhängigkeit von Umfang, Anzahl und Kosten der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen höher oder auf Grund der Marktlage niedriger liegen.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel bei:

- vertraglich vereinbartem Ausschluss einer Mieterhöhung
- ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen
- Wohnungen, die mit Fördermitteln errichtet oder modernisiert wurden und deshalb einer Mietpreisbindung für eine bestimmte Zeit unterliegen
- Wohnungen, die aus besonderen Gründen, z.B. wegen Mietereigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen verbilligt vermietet worden sind
- mietfreier Wohnraum
- gewerblich genutzten Wohnraum
- Dienst- oder Werkswohnungen

Der vorliegende Mietspiegel tritt am 01. Juli 2005 in Kraft und gilt bis 30. Juni 2007.

### **2. Ortsübliche Vergleichsmiete**

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Kaltmiete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt gezahlt wird.

### **3. Gebäudearten**

Der Mietspiegel ist für Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohnungen) erstellt.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser (separater Eingang je Wohnung) wurde auf Grund geringer Datengröße lediglich eine Mietpreisübersicht erarbeitet.

### **4. Mietpreisspannen**

In den einzelnen Tabellenfeldern sind Wohnungen zusammengefasst, die anhand der Kriterien Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße vergleichbar sind. Die ortsübliche Kaltmiete kann nicht nur als ein einzelner Mietwert betrachtet werden, deshalb weisen die Felder der Tabelle jeweils Mietspannen auf. Diese Spannen müssen den jeweils niedrigsten und höchsten Wert eines Feldes so bestimmen, dass zwischen diesen Werten die „üblichen“ Mietwerte liegen. Das veranschaulicht eine 2/3-Spannenbildung, d.h. zwei Drittel aller beobachteten Werte liegen innerhalb der Spanne. Eine einfach ausgestattete Wohnung ist im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen. Der ausgewiesene Wert (fett) unter den Spannen stellt das arithmetische Mittel dar.

Bei Tabellenfeldern, in denen keine Werte ausgewiesen sind, lagen keine oder eine zu geringe Anzahl von Datensätzen vor.

## **5. Ausstattung**

Maßgeblich sind ausschließlich die vom Vermieter gestellten Ausstattungen. Vom Mieter selbst geschaffene und finanzierte Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Die Mietspiegeltablette unterscheidet 5 Ausstattungsmerkmale (MM):

**1** Wohnungen ohne Bad und ohne Sammelheizung (SH) bzw. Innen-WC

**2** Wohnungen mit Bad/ohne Sammelheizung oder ohne Bad und mit Sammelheizung, oder mit Bad und Sammelheizung, beide nicht zeitgemäß

**3** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, Fenster, Außenwanddämmung, Elektroinstallation (1 bis 2 Merkmale – darunter Bad oder SH – zeitgemäß, IWC, vorausgesetzt)

**4** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, Fenster, Außenwanddämmung, Elektroinstallation (3 bis 4 Merkmale – darunter Bad und SH – zeitgemäß, IWC vorausgesetzt)

**5** Wohnungen mit Bad und Sammelheizung, Fenster, Außenwanddämmung, Elektroinstallation (alle Merkmale zeitgemäß bzw. Außenwanddämmung entsprechend zeitgemäßem Nutzwert)

Erläuterungen zu „Heizung, Bad, Fenster, Elektroinstallation, Außenwände zeitgemäß“ (siehe Anlage 1)

## **6. Baualter**

Die Mehrfamilienhäuser wurden in 5 Baualtersgruppen eingeteilt.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in 2 Baualtersgruppen eingeteilt.

## **7. Wohnlage**

In Bezug auf das ausgewertete Datenmaterial wurde beim vorliegenden Mietspiegel erneut festgestellt, dass die Auswirkungen der Wohnlage in Verbindung mit der Miethöhe von untergeordneter Bedeutung ist. Obwohl dies einen Widerspruch zu den derzeitigen Marktverhältnissen darstellt, ist der Mietspiegel an die erfasste, repräsentative Datenmenge gebunden. Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der beruflichen, familiären und individuellen Situation abhängig.

## **8. Wohnungsgrößen**

Auf Grund der vorliegenden Datensätze wurden die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser in „bis 100 m<sup>2</sup>“ und „ab 101 m<sup>2</sup>“ eingeteilt.

## **9. Merkmale der Spanneneinordnung**

(siehe Anlage 2)

## **10. Anwendungsbeispiel**

(siehe Anlage 3)