

## **Wohnraummietspiegel 2005 der Großen Kreisstadt Radebeul**

Wir freuen uns, Ihnen in diesem Amtsblatt den neuen Wohnraummietspiegel der Großen Kreisstadt Radebeul zur Verfügung zu stellen und sind sicher, dass er auf ein ähnlich großes Interesse stößt wie seine Vorgänger.

Erstellt wurde der Wohnraummietspiegel 2005 von der AG Mietspiegel, dieser gehören an:

- Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften
- Haus & Grund Dresden e.V.
- Mieterverein Dresden e.V.
- Immobiliensachverständige der Stadt Radebeul
- Vertreter des Amtsgerichts Meißen
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Radebeul

Besonders bedanken möchten wir uns bei allen Radebeuler Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Teilnahme an der Datenumfrage zu einem aussagekräftigen Mietspiegel beigetragen haben.

Als Leiter der Arbeitsgruppe Mietspiegel möchte ich Ihnen hierzu einige Erläuterungen geben.

**Was ist ein qualifizierter Mietspiegel?**

Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er ist alle vier Jahre neu zu erstellen und im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen.

Als Gegenstand des Mietspiegels sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete neu vereinbart wurde (Neuvertragsmieten) oder jene Mietdaten, die sich im Bewertungszeitraum vom 01.01.2001 bis 01.01.2005 durch Modernisierung verändert haben. Bestehende ältere Mietverträge bleiben unberücksichtigt.

An der zur Verfügung stehenden breiten Datenbasis wurde die erforderliche 2/3 Spannenbildung des jetzt vorliegenden Mietspiegels erarbeitet. Der in den Tabellenfeldern angegebene Mittelwert (fett) ist das arithmetische Mittel aller diesem Feld zugrunde liegenden Daten. Es handelt sich somit nicht um den Mittelwert aus Spannober- und -untergrenze. Bei nicht besetzten Tabellenfeldern lagen keine oder eine zu geringe Anzahl von Datensätzen vor.

Die vorliegenden Daten bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern reichen für einen repräsentativen Mietspiegel nicht aus. Die erstellte Tabelle soll Ihnen als Orientierungshilfe in Form einer „Mietpreisübersicht“ dienen.

Der Mietspiegel ist als Orientierungsgröße zu verstehen, da es erfahrungsgemäß in jeder Kategorie qualitative Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten geben kann. In diesem Fall und insbesondere bei Vorliegen eines nicht besetzten Tabellenfeldes ist die jeweilige Wohnung ggf. sachverständig innerhalb des Mietspiegels einzuordnen.

Für Fragen zur Anwendung des Wohnraummietspiegels stehen Ihnen die Stadtverwaltung, Frau Bäßler Tel.: 0351/8311910 bzw. das Sachverständigenbüro Beck Tel.: 0351/8363632 zur Verfügung.

Jens Beck, Dipl.-Sachverständiger (DIA)