

Wohnraummietpiegel 2007

der Großen Kreisstadt Radebeul

In diesem Amtsblatt stellen wir Ihnen den aktuellen Wohnraummietpiegel der Großen Kreisstadt Radebeul zur Verfügung und sind sicher, dass er auf großes Interesse stößt.

Erstellt wurde der Wohnraummietpiegel 2007 von der AG Mietpiegel, 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 wieder bei allen Radebeuler Bürgerinnen und Bürgern, die durch ihre Teilnahme an der Datenerhebung zu einem aussagekräftigen Mietpiegel beigetragen haben. Als Leiter der Arbeitsgruppe Mietpiegel möchte ich Ihnen einige ergänzende Erläuterungen geben.

Was ist ein qualifizierter Mietpiegel?

Ein qualifizierter Mietpiegel ist ein Mietpiegel, 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. Diese Anpassung ist in diesem Jahr erfolgt.

Als Gegenstand des Mietpiegels sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt, welche der Erstellung des Wohnraummietpiegels 2005 zugrunde lagen, sowie bei denen die Miete neu vereinbart wurde (Neuvertragsmieten) oder jene Mietdaten, die sich im Bewertungszeitraum vom 1. 1. 2005 bis 1. 1. 2007 durch Modernisierung verändert haben.

An der zur Verfügung stehenden breiten Datenbasis wurde die erforderliche 2/3 Spannenbildung des jetzt vorliegenden Mietpiegels 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 Mietpiegel nicht aus. Die erstellte Tabelle soll Ihnen als Orientierungshilfe in Form einer »Mietpreisübersicht« dienen.

Der Mietpiegel 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 Mietpiegels einzuordnen.

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

Jens Beck, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Mehrfamilienhäuser										
Netto Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in € (2/3 Spannenbildung)										
Ausstattungsmerkmale	Baujahr									
	bis 1918		1919 – 1947		1948 – 1970		1971 – 1990		ab 1991	
	Wohnraumgröße									
	bis 100m ²	über 100m ²	bis 100m ²	über 100m ²	bis 100m ²	über 100m ²	bis 100m ²	über 100m ²	bis 100m ²	über 100m ²
1	2,15 – 2,81 2,48		2,17 – 2,81 2,48							
2	2,12 – 4,20 2,82		2,50 – 3,83 2,99				2,87 – 3,28 2,99			
3	3,15 – 5,05 4,00	3,12 – 5,37 4,44	3,46 – 4,60 3,95				4,50 – 4,80 4,65			
4	4,40 – 5,75 5,04	4,48 – 6,57 5,40	4,25 – 5,80 4,95		5,00 – 5,37 5,11		5,31 – 5,38 5,35			
5	5,11 – 6,50 5,71	4,49 – 6,77 6,05	5,11 – 5,80 5,39	5,11 – 6,46 5,62	5,01 – 5,74 5,40		5,28 – 6,00 5,48		5,11 – 6,96 6,12	5,51 – 6,65 6,04

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Netto Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche in € (Mietpreisübersicht auf der Grundlage von nur 32 Datensätzen)		
Ausstattungsmerkmale	Baujahr	
	bis 1990	ab 1991
	Wohnraumgröße (beliebig)	
1		
2	1,93 – 3,07 2,59	
3	2,88 – 5,11 3,73	
4	3,41 – 6,27 4,88	6,26 – 7,32 6,90
5	5,56 – 7,50 6,80	5,80 – 6,66 6,35

Erläuterungen zum Wohnraummietspiegel

1. Geltungsbereich und Geltungsdauer

Der Mietspiegel stellt eine statistisch aufbereitete Sammlung von in der Großen Kreisstadt Radebeul mietvertraglich vereinbarten Kaltmieten vom 1. 1. 2003 bis zum Stichtag 1. 1. 2007 dar.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Mietspiegels bestehende Mieten können höher oder 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 1. Juli 2007 in Kraft und gilt bis 30. Juni 2009.

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 Datenbasis 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 Mietspiegeltabelle unterscheidet nach den 5 Ausstattungsmerkmalen (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 zeitgemäßen Nutzwert)

Die Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen (MM) »Heizung, Bad, Fenster, Elektroinstallation, Außenwanddämmung« (siehe Anlage 1)

6. Baualter

Die Mehrfamilienhäuser wurden in fünf Baualtersgruppen eingeteilt. Die Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in zwei 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.

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der beruflichen, familiären und individuellen Situation abhängig.

8. Wohnungsgrößen

Aufgrund der vorliegenden Datensätze wurden die Wohnungen der Mehrfamilienhäuser in »bis 100 m²« und »über 100 m²« eingeteilt.

9. Merkmale der Spanneneinordnung (siehe Anlage 2)

10. Anwendungsbeispiel (siehe Anlage 3)

Anlage 1

Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen (MM)

■ Zeitgemäße Heizung:

- Sammelheizungen (SH) mit moderner Regelungstechnik, bei denen die Wärme- und Energiezufuhr von einer zentralen Stelle aus erfolgt und die automatisch, ohne Brennstoffzufuhr durch den Mieter, die Räume der Wohnung angemessen erwärmen
- Etagenheizungen mit moderner Regelungstechnik

■ Zeitgemäßes Bad:

- separater Raum mit Einbau-Badewanne oder Dusche ausgestattet
- Boden und Wände bis 1,50 m hoch gefliest

oder mit anderen Materialien belegt, die bauphysikalisch geeignet und nutzerfreundlich (wartungsarm) sind

- zeitgemäßes Sanitärzubehör
- IWC kann in das Bad integriert oder separat sein

■ Zeitgemäße Fenster:

- Isolierglasfenster (mind. 2 Scheiben) in mehr als der Hälfte der Räume
- vollfunktionsfähige Kastendoppelfenster (Wärme- und Schallschutz)

■ Zeitgemäße Elektroinstallation:

- Vorhandensein ausreichend hoher Anschlussleistungen und notwendige Anzahl der Stromkreise zum gleichzeitigen Betreiben von Haushaltsgeräten

- FI-Absicherung (Schutzschalter) von Bad und Nassstrecke in der Küche
- Anzahl und Lage der Steckdosen und Lampenanschlüsse in Abhängigkeit von Funktion und Größe der Räume sowie deren Ausstattung
- Leitungen unter Putz oder in Sammelkanälen

■ Außenwanddämmung:

- Vollwärmeschutz an den Außenwänden und erneuerte Fassade
- erneuerte Fassade, wenn der vorhandene Wandaufbau (Bausubstanz/Mauerstärke) bereits den Forderungen der Wärmeschutzverordnung entspricht oder wenn aus Gründen des Denkmalschutzes keine Veränderung der Fassade statthaft ist

Anlage 2

Merkmale der Spanneneinordnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Bad/WC	
<ul style="list-style-type: none"> - kein Fenster - kein Handwaschbecken - Fußboden nicht gefliest - Kohlebadeofen - kein IWC - Bad und/oder IWC nicht beheizbar - freistehende Wanne (ohne Verblendung) - Trockentoilette 	<ul style="list-style-type: none"> - IWC getrennt vom Bad oder zweites IWC - eingeflieste Badewanne und zusätzliche Dusche mit Duschkabine - moderne Sanitärausstattung (z.B. Einhebelmischbatterien an Badewanne/Dusche/Waschtisch; Waschmaschinenanschluss; schallgedämpfter WC-Spülkasten; Wandhänge-WC; Doppelhandwaschbecken) - Wandverfließen raumhoch - zentrale Warmwasserversorgung - Fußbodenheizung
Küche	
<ul style="list-style-type: none"> - keine Wasserver- und -entsorgung - keine Warmwasserversorgung - kein Fenster - Elektroinstallation nicht entsprechend DIN-/VDE-Vorschriften 	<ul style="list-style-type: none"> - Abluftanlage bei Küchen ohne Fenster - separate Speisekammer bzw. Vorratslagerfläche - Fußboden gefliest - Fliesenpiegel im Bereich der Nassstrecke - ausreichende Anzahl von Stromkreisen sowie Steckdosen und deren zweckmäßige Lage - besondere Ausstattung (z.B. Einbauküche; Gas- oder E-Herd)
Wohnräume/Zubehör/Gebäude	
<ul style="list-style-type: none"> - gefangene Räume, Durchgangszimmer - einzelne Räume nicht beheizbar - kein Satelliten- oder Kabelanschluss - schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes - Einfachverglasung - unzureichende Elektroinstallation (nicht entsprechend DIN-/VDE-Vorschriften) ermöglicht kein gleichzeitiges Betreiben üblicher Hausgeräte - kein Zubehörraum (Keller, Boden, Schuppen) oder Gemeinschaftsräume - Souterrainwohnung 	<ul style="list-style-type: none"> - Rollläden, Markisen bzw. Fensterläden - Teppichboden und Laminat in hochwertiger Ausführung, Parkett oder Naturstein - aufwendige Decken- oder Wandverkleidung (Stuck, Täfelung) - einbruchhemmende Wohnungs- und Haustüren - reichlich Zubehörraum (Keller, Boden, Schuppen) oder Gemeinschaftsraum (Kinderwagen, Fahrradkelier, Trockenraum) - Gegensprechanlage, Türöffner - Satelliten- und Kabelanschluss, Anschluss an digitale Fernsehversorgung - wohnungsbezogener Kaltwasserzähler - sehr guter Instandhaltungszustand des Gebäudes (Fassade, Dach, Hausinstallation) - Balkon oder Terrasse
Wohnumfeld	
<ul style="list-style-type: none"> - Lage an Straße bzw. Schienenweg mit sehr hoher Lärmbelastung - Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe) - Wohngebäude an unbefestigter Straße - Wohngebäude direkt an der Straße oder am Fußweg (ohne Vorgarten) - keine PKW-Abstellmöglichkeit im Grundstück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gartenmitnutzung, Sitzecke - gestaltete Außenflächen (Vorgarten, Spielplatz, Abfallbehälterstandplätze) - ruhige Lage - zur Wohnung gehöriger PKW-Stellplatz (ohne besonderes Entgelt) - fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV, der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, kulturelle Einrichtungen u. dgl.) - freier Blick (z.B. zur Elbe, zu den Weinbergen)

Anlage 3

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Das nachfolgende Modell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Mit diesem Modell kann ermittelt werden, wie weit die Kaltmiete für eine ganz konkrete Wohnung vom arithmetischen Mittel nach oben oder nach unten in Richtung der Spannungsgrenzen abweicht. Das Modell basiert auf der Übersicht, die wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Für jedes Merkmal in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen, d.h. ein wohnwertminderndes Merkmal kann ein

wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen und umgekehrt.

Es gibt kaum Fälle, in denen alle Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannungsgrenze dann erreicht werden kann, wenn die Differenz um 16 höher liegt ($1:16 = 0,0625$). Liegt bei einer Wohnung die Differenz bei 16 Merkmalen und mehr, entspricht die ortsübliche Kaltmiete für diese Wohnung der Spannungsobergrenze. Ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Anzahl der wohn-

wertmindernden Merkmale liegt die ortsübliche Miete zwischen arithmetischem Mittelwert und Spannungsobergrenze, ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und unterer Spannungsgrenze.

Anwendungsbeispiel:

■ Die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegt.

Wohnung im Mehrfamilienhaus; Ausstattungsmerkmal 5; Baujahr 1971 – 1990; bis 100 m²

- Mittelwert; arithmetisch: 5,48 €/m²
- Spannungsuntergrenze: 5,28 €/m²
- Spannungsobergrenze: 6,00 €/m²
- Differenz (1) zwischen arithmetischem Mittelwert und Obergrenze: 0,72 €/m²
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale: 10
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale: 3
- Differenz (2): 7

Rechenschritte:

Differenz (2) x 0,0625 = Produkt (1)
 $7 \times 0,0625$ (s. oben) = 0,4375

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
 $0,4375 \times 0,72 \text{ €/m}^2 = 0,32 \text{ €/m}^2$

Mittelwert zuzüglich Produkt (2)
 = ortsübliche Vergleichsmiete

$5,48 \text{ €/m}^2 + 0,32 \text{ €/m}^2 = 5,80 \text{ €/m}^2$

■ Die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale überwiegt.

Wohnung im Mehrfamilienhaus; Ausstattungsmerkmal 4; Baujahr 1919 – 1947; bis 100 m²

- Mittelwert; arithmetisch: 4,95 €/m²
- Spannungsuntergrenze: 4,25 €/m²
- Spannungsobergrenze: 5,80 €/m²
- Differenz (1) zwischen arithmetischem Mittelwert und Obergrenze: 0,70 €/m²
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale: 6
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale: 10
- Differenz (2): 4

Rechenschritte:

Differenz (2) x 0,0625 = Produkt (1)
 $4 \times 0,0625$ (s. oben) = 0,25

Produkt (1) x Differenz (1) = Produkt (2)
 $0,25 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 0,18 \text{ €/m}^2$

Mittelwert abzüglich Produkt (2)
 = ortsübliche Vergleichsmiete

$4,95 \text{ €/m}^2 - 0,18 \text{ €/m}^2 = 4,77 \text{ €/m}^2$