

Mietspiegel

2008

Entstehung

Die Erstellung dieses Mietspiegels erfolgte durch die Stadt Gera unter fachlicher Begleitung eines Arbeitskreises. Dem Arbeitskreis 7. Mietspiegel gehörten an:

- Mieterschutzbund Gera und Umgebung e.V.
- Stadtteilmanager – Stadtteilbüro Bieblach
- Stadtteilmanager – Stadtteilbüro Gera-Lusan
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Ostthüringen zu Gera für die Bewertung für Mieten und Pachten
- Haus und Grund Gera e.V.
- DKB Wohnungsgesellschaft Thüringen mbH-Gewo Gera
- GWB „Elstertal“ Geraer Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Gera eG
- Wohnungsbaugenossenschaft „UNION“ e.G.
- Wohnungsbaugenossenschaft „Glück Auf“ Gera eG
- Wohngenossenschaft „Neuer Weg“ eG
- GWG Geraer Baugenossenschaft e.G.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern an der Erstellung des Mietspiegels ist bereits seit vielen Jahren in Gera Praxis. Daran soll der vorliegende, nunmehr bereits 7. Mietspiegel der Stadt Gera anknüpfen.

Berücksichtigt wurden die üblichen Entgelte, die in Gera für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind.

Die Mietspiegeltabelle hat sich gegenüber den früheren Geraer Mietspiegeln stark vereinfacht.

Nach Wohnungsgrößen und Baujahren unterschieden, werden jeweils nur noch eine Mietpreisspanne, sowie deren Mittelwert ausgewiesen. Mit diesen Mietpreisspannen wird das durchschnittliche Mietniveau in der Stadt Gera für Wohnungen vergleichbarer Größe und vergleichbarer Baualtersklasse abgebildet. Damit entfällt künftig eine Unterscheidung nach unterschiedlichen Wohnlagen.

Aufgaben und Ziele/Gesetzliche Grundlagen

Zentrale Vorschrift des gesetzlichen Mieterhöhungsverfahrens ist § 558 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Der vorliegende Mietspiegel stellt einen Mietspiegel im Sinne des § 558 c BGB dar.

Er ist eines von drei alternativen Instrumentarien, die im Gebiet der Stadt Gera neben einem Sachverständigengutachten und der Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung gestellt werden.

Gemäß § 558 a Abs. 2 Ziffer 1 BGB kann auf den vorliegenden Mietspiegel ab dem 01. Januar 2008 zur Begründung einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete Bezug genommen werden.

Der Mietspiegel bildet das örtliche Mietniveau ab und ermöglicht somit die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Für Mieter ist so leicht festzustellen, ob ein Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete beachtet.

Der Mietspiegel sollte auch zur Orientierung bei der Neuvermietung von Wohnungen dienen.

Anwendbarkeit

Der Mietspiegel setzt keine Mietpreise fest, sondern ist als Richtlinie zur Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete zu verstehen.

Er ist auf die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen und für Einfamilienhäuser nicht anwendbar. Dieser Mietspiegel gilt ebenfalls nicht für Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, sondern gewerblich genutzt werden.

Im vorliegenden Mietspiegel werden nur Grundmieten (Netto-Kaltmieten) ausgewiesen.

Der Mietspiegel tritt am 01. Januar 2008 in Kraft.

Bewertung einer Wohnung

Bei den Merkmalen, hinsichtlich derer die einzelnen Wohnungen bei der Ermittlung der üblichen Entgelte vergleichbar sein müssen, handelt es sich um Größe, Baujahr, Beschaffenheit, Lage und Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes.

Wohnungsgröße

Entsprechend der Größe der Wohnung erfolgt die Einteilung in eine der folgenden Kategorien:

kleiner als	45 m ²
	45 m ² bis kleiner als 75 m ²
	75 m ² bis kleiner als 95 m ²
größer als	95 m ² .

Die Wohnflächenberechnung erfolgt auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung, Teil IV Wohnflächenberechnung §§ 42 bis 44 in der jeweils gültigen Fassung bzw. ab 01. Januar 2004 bei Neuberechnungen auf der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung- WoFIV), Artikel 1.

Baujahr

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in den Mietspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Hauses maßgebend. Auch durch eine grundlegende Sanierung erfolgt keine Änderung des Baujahres des Gebäudes.

Wohnungen, deren überdurchschnittlich hoher Umbauaufwand bzw. Ausstattungsgrad in den wohnwertbestimmenden Merkmalen keine Berücksichtigung findet, können auf den in der Mietspiegeltabelle festgestellten Mietpreis einen Aufschlag von bis zu 20 Prozent erhalten.

Besonders wohnwerterhöhende Merkmale liegen u.a. vor bei Vorhandensein von:

- erheblicher Grundrissveränderung
- Dachterrasse
- Maisonette-Wohnung
- Bad mit Wanne und Dusche
- Mietergarten
- Küche > 15 m²
- Concierge

Wohnlage

In der Mietspiegeltabelle wird das durchschnittliche Mietniveau nach Wohnungsgröße und Baualter abgebildet.

Die an der Entstehung des Mietspiegels beteiligten Partner waren sich darin einig, dass das Kriterium Wohnlage nur einer von vielen wohnwertbestimmenden Faktoren ist und in Gera nicht in herausragender Weise mietwertbestimmend ist.

Um dennoch besonders wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Lagemerkmale zu berücksichtigen, wurden erstmals Kriterien definiert, bei deren Vorhandensein Zu- oder Abschläge zum ermittelten Mietwert vorgenommen werden können.

Beschaffenheit und Wohnungsausstattung

Zur Beschaffenheit zählen die Lage der Wohnungen im Haus, die Bauweise, der Zuschnitt und der Instandsetzungszustand. Bei den angegebenen Mieten wird davon ausgegangen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt.

Hinsichtlich der Wohnungsausstattung werden nur noch Wohnungen mit Zentralheizung, Bad und IWC berücksichtigt.

Wiederum wurden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale überarbeitet, um insbesondere dem Ausstattungs- und Sanierungsgrad besser Rechnung zu tragen.

Anwendung der Merkmale und Kriterien zur Bestimmung des Wohnwertes und der Wohnlage zur Einordnung in die Mietpreisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile des Wohnwertes einer Wohnung (z.B. Qualität und Beschaffenheit der Ausstattung sowie Ausstattungsmerkmale, die im Mietspiegel nicht aufgeführt sind) mit Hilfe der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Um die ortsübliche Miete für eine Wohnung festzustellen, ist es notwendig, diese Wohnung dem entsprechenden Mietspiegel-Tabellenfeld zuzuordnen und anschließend eine Einordnung in die dort ausgewiesene Mietpreisspanne vorzunehmen. Dies erfolgt über den Wohnwert (Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes). Dabei sind nur die wohnwerterhöhenden Merkmale zu berücksichtigen, die dem Vermieter zuzurechnen sind. Die zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen gehörenden Punktzahlen sind zusammenzuzählen und mit den entsprechenden Abzügen für wohnwertmindernde Merkmale zu verrechnen. Die so ermittelte Punktezahl A ist Grundlage für die Anwendung der zutreffenden Mietpreisspanne laut Mietspiegel.

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmalen (Summe Punktzahl = 0) kann der ausgewiesene Mittelwert als ortsübliche Miete für diese Wohnungen angesehen werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung weder alle Negativmerkmale noch alle Positivmerkmale auf sich vereinigen kann. Dies hat zur Folge, dass für die Zugrundelegung des niedrigsten Spannenwertes nicht alle Negativmerkmale und für die Erreichung des Spannenhöchstwertes nicht alle Positivmerkmale vorliegen müssen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Spannentiefstwert bereits ab der Gesamtpunktzahl von -10 erreicht ist und der Spannenhöchstwert ab der Gesamtpunktzahl von +10 anzusetzen ist.

Bei Erreichen einer Punktzahl von +1 bis +10 Punkten wird die Differenz Spannenhöchstwert abzüglich Mittelwert durch 10 dividiert und mit der Summe der erreichten + Punkte multipliziert. Das errechnete Ergebnis wird mit dem Mittelwert addiert und auf volle 5 bzw. 10 Cent gerundet.

Bei Erreichen einer Punktzahl von -1 bis -10 wird prinzipiell analog verfahren. Das errechnete Ergebnis wird hierbei jedoch vom Mittelwert abgezogen.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der überwiegende Teil der Wohnungen in einer Wohnlage befindet, die keine besonderen Vor- oder Nachteile aufweist. Für den Fall der Abweichung sind 2 wohnwerterhöhende und 3 wohnwertmindernde Kriterien definiert worden. Die Feststellung der Kriterien ergibt die Punktezahl B. Pro Kriterium wird jeweils ein Zu- bzw. Abschlag von 0,10 Euro vorgenommen.

Punktesystem zur Bestimmung des Wohnwertes der Wohnung

1.	Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte	Bewertung
a)	Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+2	<input type="checkbox"/>
b)	Bad und WC getrennt oder zweites WC in der Wohnung	+1	<input type="checkbox"/>
c)	Parkett/hochwertiger Belag/Steinfliesen in allen Räumen	+1	<input type="checkbox"/>
d)	Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1	<input type="checkbox"/>
e)	Küche mit Fenster	+1	<input type="checkbox"/>
f)	Bad mit Fenster	+1	<input type="checkbox"/>
g)	Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2. OG)	+2	<input type="checkbox"/>
h)	einbruchshemmende Haus- und Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1	<input type="checkbox"/>
i)	zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m ² Grundfläche	+1	<input type="checkbox"/>
j)	Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzverordnung von 1995 und/oder Energieeinsparverordnung 2002	+2	<input type="checkbox"/>
k)	Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit - nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang - nicht mehr als 5 Wohnungen je Treppenaufgang	+1 +2	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
l)	Wohnung ist innenliegend (d. h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben)	+1	<input type="checkbox"/>
m)	Außenjalousien an allen Fenstern der Wohnung	+1	<input type="checkbox"/>
2. Wohnwertmindernde Merkmale			
a)	ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15 % der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1	<input type="checkbox"/>
b)	Wohnung im Erdgeschoss	-2	<input type="checkbox"/>
c)	Wohnung ab dem 5. Obergeschoss ohne Aufzug	-2	<input type="checkbox"/>
d)	keine grundlegende Sanierung an folgenden Gebäudebestandteilen nach 1990 (gilt nur für Gebäude, die vor 1991 gebaut wurden):		
	- Elektroinstallation	-1	<input type="checkbox"/>
	- Sanitärinstallation (Steigleitungen einschließlich Schall- und Wärmeisolierung)	-1	<input type="checkbox"/>
	- Sanitärausstattung und Fliesen (Fußboden gefliest sowie Nassstrecke mind. 1,60 m hoch)	-1	<input type="checkbox"/>
	- Hausflur/Treppenhaus	-1	<input type="checkbox"/>
	- Fassade (Putz- bzw. Fugensanierung)	-1	<input type="checkbox"/>
e)	Wärmedämmung entspricht nicht mindestens der Wärmeschutzverordnung 1982 (betrifft nicht WBS 70)	-2	<input type="checkbox"/>
f)	Fenster - Verbundfenster (bei mehr als 50 % der Außenverglasung) oder - Thermofenster vor 1990 (bei mehr als 50 % der Außenverglasung)	-1 -1	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
g)	kein Keller- oder Bodenraum > 2,0 m ² Grundfläche	-1	<input type="checkbox"/>
	Punktezahl A	/	

Kriterien zur Wohnlage

Für jedes zutreffende wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Kriterium soll 1 Punkt abgezogen bzw. zugegeben werden.

Der Wert eines Punktes beträgt 0,10 €/m²

1. Wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte	Bewertung
<u>Immission</u> ¹ Keine Belastung/Beeinträchtigung durch Lärm, ruhige Wohnlage z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> - ausschließlich Anliegerverkehr oder - verkehrsberuhigte Zone 	+1	<input type="checkbox"/>
<u>Wohnumfeld</u> Begehbare Grünflächen am Haus mit Erholungs- und Freizeitwert in gepflegter Wohnumgebung z. B. <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlagen oder parkähnliche Grünanlagen oder Wald 	+1	<input type="checkbox"/>
2. Wohnwertmindernde Kriterien		
<u>Immission</u> ¹ Starke Belastung durch dauerhaften und erheblichen Lärm z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> - Bundes- oder Hauptverkehrsstraße oder - produzierendes Gewerbe oder - Industrie oder - Gastronomie oder - soziale Einrichtungen 	-1	<input type="checkbox"/>
<u>Wohnumfeld</u> Erhebliche negative optische Einflüsse z. B. durch <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend unberäumte Industriebrachen oder - zerfallene und unbewohnte Bausubstanz oder - ungepflegte oder fehlende Grünflächen und Plätze 	-1	<input type="checkbox"/>
<u>Erreichbarkeit/Infrastruktur</u> Infrastruktur gekennzeichnet durch z. B. <ul style="list-style-type: none"> - ungünstige Verkehrsanbindung oder - nicht vorhandene Versorgungseinrichtungen oder - fehlende medizinische und soziale Einrichtungen 	-1	<input type="checkbox"/>
Punktezahl B		

¹ **Immission:** Als Immission wird die Einwirkung von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen sowie von Lärm, Wärme oder Strahlen an einem Ort bezeichnet.

Mietspiegel

Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten (Grundmieten in €/m²).
 Angegeben sind die Mietpreisspannen und die hierzu errechneten Mittelwerte.

Wohnungsgröße	Baujahr	Durchschnittliches Mietniveau der Stadt Gera	
		Mietpreisspannen	Mittelwert
< 45 m ²	vor 1950	3,10 – 5,70	4,40
	1950 – 1972	3,30 – 5,70	4,50
	1973 – 1990	3,50 – 5,50	4,50
	seit 1991	5,00* – 6,20*	5,60*
45 m ² bis < 75 m ²	vor 1950	3,10 – 5,50	4,30
	1950 – 1972	3,30 – 5,70	4,50
	1973 – 1990	3,50 – 5,50	4,50
	seit 1991	4,90* – 6,10*	5,50*
75 m ² bis < 95 m ²	vor 1950	3,10 – 5,30	4,20
	1950 – 1972	3,30 – 5,30	4,30
	1973 – 1990	3,50 – 5,50	4,50
	seit 1991	4,90* – 6,10*	5,50*
> 95 m ²	vor 1950	2,90 – 5,30	4,10
	1950 – 1972	3,10 – 5,30	4,20
	1973 – 1990	3,10 – 5,30	4,20
	seit 1991	4,60* – 6,00*	5,30*

* Aussagekraft wegen geringer Datenmenge eingeschränkt

Beispiele für die Anwendung des Mietspiegels

1. Beispiel

- Zu bewertende Wohnung: Am Sommerbad 28, 07548 Gera
- 85,49 m² Wohnfläche
- Baujahr vor 1950
- Wohnung im 1. Obergeschoss

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale

Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
d) Angebot der Anmietung eines zur Wohnung gehörenden Stellplatzes/Garage in unmittelbarer Nähe des Wohngebäudes	+1
e) Küche mit Fenster	+1
f) Bad mit Fenster	+1
h) einbruchshemmende Haus- und Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1
k) Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nicht mehr als 9 Wohnungen je Treppenaufgang	+1
l) Wohnung ist innenliegend (d.h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben)	+1
Wohnwertmindernde Merkmale	
keine	0
Punktezahl A	+6

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

Wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
Immission	0
Wohnumfeld	0
Wohnwertmindernde Kriterien	
Immission	-1
Wohnumfeld	0
Erreichbarkeit/Infrastruktur	0
Punktezahl B	-1

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle:

- 75 m² bis < 95 m²
- Baujahr vor 1950
- Mittelwert 4,20 €/m²
- Mietpreisspanne 3,10 €/m² - 5,30 €/m²

Berechnung:

Spannenhöchstwert	5,30 €/m ²
- Mittelwert	- 4,20 €/m ²
<hr/>	
	1,10 €/m ² : 10 = 0,11 €/m ² x 6 (Punktezahl A)
	= 0,66 €/m ²
	gerundet: 0,70 €/m ²
	+ Mittelwert: 4,20 €/m ²
	= 4,90 €/m ²

Die Punktezahl B (-1) für ein wohnwertminderndes Kriterium (Immission) führt zu einem Abzug von 0,10 €/m².

$$4,90 \text{ €/m}^2 - 0,10 \text{ €/m}^2 = 4,80 \text{ €/m}^2$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Berücksichtigung weiterer Vor- und Nachteile) liegt bei 4,80 €/m².

2. Beispiel

- Zu bewertende Wohnung: Zeulsdorfer Straße 67, 07549 Gera
- 71,54 m² Wohnfläche
- Baujahr 1974
- Wohnung im 2. OG

Vorhandene wohnwertbestimmende Merkmale

Wohnwerterhöhende Merkmale	Punkte
a) Balkon/Loggia/Terrasse > 3 m ² Grundfläche	+2
e) Küche mit Fenster	+1
g) Aufzug (bei Wohnungen ab dem 2.OG)	+2
h) einbruchshemmende Haus- und Wohnungseingangstür in Verbindung mit einem Schließsystem	+1
i) zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung > 1 m ² Grundfläche	+1
l) Wohnung ist innenliegend (d.h. sie besitzt nur 2 Außenwände und ist sonst von anderen Wohnungen umgeben)	+1
Wohnwertmindernde Merkmale	
a) ungünstiger Grundriss der Wohnung (Flur > 15% der Wohnfläche oder Durchgangszimmer zu anderen Wohnräumen)	-1
Punktezahl A	+7

Vorhandene Kriterien der Wohnlage

Wohnwerterhöhende Kriterien	Punkte
Immission	0
Wohnumfeld	0
Wohnwertmindernde Kriterien	
Immission	0
Wohnumfeld	0
Erreichbarkeit/Infrastruktur	0
Punktezahl B	0

Für diese Wohnlage gibt es keine wohnwerterhöhenden oder -mindernden Merkmale.

Einordnung der Wohnung in die Mietspiegeltabelle:

- 45 m² bis < 75 m²
- Baujahr 1973 – 1990
- Mittelwert 4,50 €/m²
- Mietpreisspanne 3,50 €/m² – 5,50 €/m²

Berechnung:

$$\begin{array}{r} \text{Spannenhöchstwert} \quad 5,50 \text{ €/m}^2 \\ - \text{Mittelwert} \quad \underline{- 4,50 \text{ €/m}^2} \\ \hline 1,00 \text{ €/m}^2 : 10 = 0,10 \text{ €/m}^2 \times 7 \text{ (Punktezahl A)} \\ = 0,70 \text{ €/m}^2 \\ + \text{Mittelwert: } 4,50 \text{ €/m}^2 \\ = 5,20 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

Die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne Berücksichtigung weiterer Vor- und Nachteile) liegt bei 5,20 €/m².

Foto: Andreas Vieweg, Gera