

Mietspiegel 2002

Erläuterungen:

Der Mietspiegel 2002 ist gemäß § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden. Der Mietspiegel nach § 558 d BGB ist im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach 4 Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Der Mietspiegel dient als Argumentationsgrundlage im Gespräch zwischen den beiden Mietparteien um in Eigenverantwortung die Miethöhe oder Mietänderungen je nach Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde erstellt worden ist.

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnung des freifinanzierten Wohnungsbaus.

Er gilt insbesondere nicht für:

- ◆ Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus,
- ◆ gewerblich und eigengenutzte Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Heimes sind,
- ◆ Dienst oder Werkswohnungen,
- ◆ Wohnungen, die nur vorübergehend vermietet sind (z. B. Ferienwohnungen),
- ◆ ganz oder überwiegend möbliert vermietete Wohnungen,
- ◆ Wohnungen, die vollständig untervermietet sind.

Aus der folgenden Übersicht ist die **Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter und Monat** ersichtlich. Betriebs- und Nebenkosten sowie Beträge für Heizung, Warmwasser, Garagen und Stellplätze sind darin nicht enthalten.

Die einzelnen Mietwerte richten sich nach den nachstehenden Ausführungen und Tabellen. Die angegebene 2/3-Spannweite dient zur Information über die Schwankungsbreite des jeweiligen Mietpreises.

Die Werte in den Tabellen gelten nur als Richtwerte. Der Mietpreis ist für jede Wohnung individuell festzulegen, wobei einzelne Merkmale der Wohnung zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich zum Beispiel um:

- Lage der Wohnung (Souterrain, Erdgeschoß, Dachgeschoß)
- Besondere Ausstattungsmerkmale (siehe Sonderausstattung)
- Negative Ausstattungsmerkmale (z. B. Wand- oder Deckenrisse, schlechte Wärme- oder Schallisolierung, Feuchtigkeit, Einfachverglasung etc.)
- Zuschnitt der Wohnung

Ausstattungsklassen

einfach	= ohne Bad <u>und</u> Heizung
mittel	= mit Bad <u>oder</u> Sammelheizung
gut	= mit Bad <u>und</u> Sammelheizung

Sammelheizung

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsanlage, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus beheizt werden, also Etagenheizung, Haus- oder Fernheizung. Wohnungen, die mit Einzelöfen ausgestattet sind, deren Versorgung mit Brennstoffen automatisch erfolgt und bei denen alle Räume gleich beheizbar sind, sind als Wohnungen mit Heizung zu bewerten.

Bad

bedeutet das Vorhandensein eines Baderaumes mit einem Waschbecken und einer Badewanne bzw. Duschwanne, wobei die sanitären Einrichtungen Eigentum des Vermieters sein müssen.

Sonderausstattungen

sind gegeben, wenn Bad und WC getrennt oder ein zweites WC, ein separates Bad bzw. Dusche, zwei Waschbecken im Bad, ein Bidet im Bad, ein Müllschlucker, eine Einbauküche (voll eingerichtet), Einbauschränke, Teppich-, Parkett- oder Marmorböden, Doppelfenster/Isolierverglasung in allen Räumen (ab Baujahr 1970 Standardausstattung), ein Aufzug bei weniger als 5 Vollgeschossen, Garten/Grünfläche/Hof und ähnliches mehr vorhanden sind. Bei allen Ausstattungsmerkmalen ist generell zu beachten, dass sie nur berücksichtigungsfähig sind, wenn die Ausstattung Eigentum des Vermieters ist.

Appartements

Als Appartements gelten 1-Zimmer-Wohnungen mit komplett möblierter Kochnische oder Kleinküche, separatem Bad bzw. Dusche und WC innerhalb des eigenen Wohnungsabschlusses.

Erläuterungen zu den nachfolgenden Tabellen:

Die folgenden Tabellen enthalten durchschnittliche Mietpreise (Median) und 2/3-Spannen, in deren Rahmen sich die ortsüblichen Mieten individuell feststellen lassen. Die Mietwerte in den Tabellen sind gegliedert nach der Größe der Wohnung, der Ausstattung und dem Zeitpunkt der Bezugfertigkeit des Wohngebäudes.

Tabelle 1

Wohnungen mit einfacher Ausstattung
(ohne Bad und ohne Sammelheizung)

Ausstattung	Bauperiode	Median Euro/qm	2/3-Spannweite von bis
einfach	alle	2,56	1,56 – 2,77

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nicht möglich.

Tabelle 2

Wohnung mittlerer Ausstattung
(mit Bad oder Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungs- größe/qm	Median Euro/qm	2/3-Spannweite von bis
vor 1949	alle	3,86	2,49 – 5,11
nach 1948	bis 70	5,14	4,07 – 6,02
	über 70	4,54	2,48 - 5,23

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nur teilweise möglich.

Tabelle 3
Appartements

Ausstattung	Bauperiode	Median Euro/qm	2/3-Spannweite von bis
gut	alle	6,56	5,29 – 8,81

Eine Unterteilung nach Baujahren und Wohnungsgrößen war wegen der geringen Anzahl an auswertbaren Interviews nicht möglich.

Tabelle 4

Wohnung mit guter Ausstattung
(mit Bad und Sammelheizung)

Bauperiode	Wohnungs- größe/qm	Median Euro/qm	2/3-Spannweite von bis
vor 1949	bis 70	4,96	3,74 – 5,41
	70 - 90	4,79	3,33 – 5,52
	über 90	4,00	2,91 – 4,74
1949 – 1965	bis 70	4,82	3,90 - 5,53
	70 - 90	4,65	3,57 – 5,25
	über 90	4,32	3,90 – 5,01
1966 - 1977	bis 70	5,37	4,62 – 6,25
	70 - 90	5,03	4,15 – 5,48
	über 90	4,56	4,02 – 5,00
1978 - 1989	bis 70	5,73	5,50 – 6,30
	70 - 90	5,19	4,70 – 6,09
	über 90	5,34	4,35 – 5,84
nach 1990	bis 50	5,91	5,33 – 7,30
	50 - 70	5,90	4,83 – 6,70
	70 - 90	5,96	5,18 – 6,90
	über 90	5,22	4,31 – 6,22