

An aerial photograph of the city of Riesa, Germany. The image shows a dense residential area with many buildings featuring red-tiled roofs. A prominent church with a tall, dark spire and green roof is visible in the lower right. A river flows through the city, crossed by a modern bridge with a blue arch. The background shows more urban buildings and green spaces.

GROSSE KREISSTADT RIESA



# Mietspiegel.

MIETSPIEGEL 2016.

Übersicht der Großen Kreisstadt Riesa.

GESTALTEN. NICHT NUR VERWALTEN.

IN RIESA.



## Vorbemerkungen

Der Mietspiegel ist von der Stadtverwaltung Riesa in Zusammenarbeit mit GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH und der Arbeitsgruppe Mietspiegel bestehend aus

- Wohnungsgenossenschaft Riesa eG
- Wohnungsgesellschaft Riesa mbH
- Haus- und Grundbesitzerverein Nordsachsen e.V.
- Mieterverein Saxonia 1998 e.V.
- Richter des Amtsgerichtes Riesa
- Gutachterausschuss des Landkreises Meißen
- Vertretern des Stadtrates und der Stadtverwaltung Riesa erstellt worden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten zur Nettokaltmiete beruhen auf einer wissenschaftlich begleiteten Datenerhebung bei Wohnungseigentümern und Wohnungsverwaltungen. Diese sind von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH ermittelt und ausgewertet worden.

Der Mietspiegel der Großen Kreisstadt Riesa gibt eine Übersicht über die in Riesa am 1. März 2016 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage in §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und wurde als einfacher Mietspiegel erstellt.

Der Mietspiegel entspricht in seinem Aufbau (Grundtabelle und wohnwertbildende Maßnahmen) weitgehend den bisherigen Mietspiegeln der Stadt Riesa. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat geprüft, ob sich in Riesa unterschiedliche Wohnqualitäten herausgebildet haben. Das Ergebnis der Auswertung hat ergeben, dass zwischen der Höhe der Wohnraummiete und der Wohnlagenqualität kein belastbarer Zusammenhang besteht. Daher erfolgt weiterhin keine Differenzierung des Stadtgebietes nach Wohnlagen. Etwaige Lagevor- oder -nachteile (Wohnumfeld) müssen daher im Rahmen der jeweiligen Spannen berücksichtigt werden.

## Geltungsbereich des Mietspiegels

Nicht einbezogen sind:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- geförderter Wohnungsbau
- selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen
- möblierte oder teilmöblierte sowie untervermietete Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen
- bewohnte Unterkünfte

## Begriff der „Nettokaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten „kalten“ Betriebskosten sowie etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

## **Gliederung des Mietspiegels**

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus. Ausgewiesen werden:

- Mittelwert und
- Spannenwert

### **Art**

Unter dem Wohnwertmerkmal Art wird vor allem die Struktur des Hauses und der Wohnung verstanden. Unterscheidungsmerkmale sind u. a. abgeschlossene und nichtabgeschlossene Wohnungen, Mehrfamilienhäuser, Apartments oder Mehrzimmerwohnungen.

### **Wohnungsgröße**

Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Mietspiegel folgende Wohnungsgrößenklassen definiert:

- unter 40 m<sup>2</sup>
- bis unter 60 m<sup>2</sup>
- bis unter 80 m<sup>2</sup>
- bis unter 100 m<sup>2</sup>
- 100 m<sup>2</sup> und mehr

### **Ausstattung**

Die Ausstattung einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

### **Beschaffenheit**

Dieses Vergleichsmerkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Gesamtbeschaffenheit und Instandhaltungsgrad des Gebäudes und/oder der Wohnung) sowie auf das Jahr der Bezugsfertigkeit.

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel wesentlich durch das Alter (Baujahr) bestimmt, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen i. d. R. wesentlich durch die während einer bestimmten Zeitperiode übliche Bauweise charakterisiert wird. Dadurch werden maßgeblich die Wohnungsstruktur bzw. der Wohnungszuschnitt, der Wohnungsausbau und die konstruktiven und architektonischen Elemente bestimmt. Für den mietspiegelrelevanten Riesaer Wohnungsbestand wurden nachfolgende Baualtersgruppen definiert:

- bis 1918

- 1919 – 1945
- 1946 – 1990
- 1991 – 2001
- 2002 – 2015

Die energetische Gebäudequalität wurde bei der Einstufung innerhalb der Mietspannen berücksichtigt.

## Wohnlage

Die Wohnlage findet im Mietspiegel als Wohnkriterium infolge des gegenwärtig in den Mieten noch nicht nachweisbaren Einflusses keine Berücksichtigung.

## Mietspiegel (Stand 01.03.2016)

für nicht öffentlich geförderten Wohnraum

Baujahr		I.	II.	III.	IV.	V.
		bis 1918	1919 - 1945	1946 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2015
A	bis 39,99 m <sup>2</sup>	6,20 - 7,70	5,00 - 6,35	4,50 - 5,70		6,30 - 7,80
		<b>6,90</b>	<b>5,70</b>	<b>5,25</b>		<b>7,00</b>
B	40 – 59,99 m <sup>2</sup>	4,40 - 7,35	4,55 - 6,45	4,15 - 5,45	3,85 - 5,35	6,30 - 7,80
		<b>5,60</b>	<b>5,30</b>	<b>4,80</b>	<b>4,55</b>	<b>7,00</b>
C	60 – 79,99 m <sup>2</sup>	3,90 - 5,20	4,50 - 6,05	3,95 - 5,35	4,00 - 5,70	5,30 - 6,80
		<b>4,65</b>	<b>5,05</b>	<b>4,60</b>	<b>5,05</b>	<b>6,00</b>
D	80 – 99,99 m <sup>2</sup>	4,05 - 5,35	4,15 - 5,85	4,00 - 4,80	4,65 - 6,15	
		<b>4,70</b>	<b>4,75</b>	<b>4,25</b>	<b>5,35</b>	
E	ab 100 m <sup>2</sup>	4,45 - 5,65	4,20 - 5,30			
		<b>5,00</b>	<b>4,80</b>			

Angaben in Euro/m<sup>2</sup>

## Anwendung des Mietspiegel

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, ist wie folgt vorzugehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels findet man, indem die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle verglichen werden.

Die Wohnungsgröße wird bekannt sein oder lässt sich feststellen. Weiterhin muss das Baualter (Jahr der Bezugfertigkeit des Hauses) ermittelbar sein.

Aus diesen beiden Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem die in Frage kommenden Werte abgelesen werden können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus. Der Mietpreis einer Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine etwas schlechter ausgestattete Wohnung wird dabei im unteren und eine etwas besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

### Anmerkung:

Bei modernisierten Wohnungen ist eine dem Modernisierungsgrad entsprechende Ausstattung innerhalb der Baujahresgruppe des Gebäudes zugrunde zu legen. Eine Höhergruppierung in eine nachfolgende Baujahresgruppe, die dem Zeitpunkt des Abschlusses der Modernisierung entspräche, darf grundsätzlich nicht vorgenommen werden.

## Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung sollte sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter und Größe hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile im Rahmen des Mietspiegels und der darin ausgewiesenen Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Dabei müssen die Vor- und Nachteile sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden diese zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

Wohnwertmindernde Merkmale Maximaler Abschlag			Wohnwerterhöhende Merkmale Maximaler Zuschlag		
Wohnungsausstattung			Wohnungsausstattung		
1	kein Fenster in Küche und/oder Bad	-6%	1	Bad mit Dusche und Wanne, zusätzliches Gäste WC oder zweites Bad	+7%
2	ungünstiger Wohnungsgrundriss oder Durchgangszimmer	-7%	2	separater Abstellraum in der Wohnung	+4%
3	kein Satelliten- oder Kabelanschluss	-3%	3	überdurchschnittliche Ausstattung (z. B. Fußbodenheizung, Fensterrollläden, Einbauküche)	+15%
4	keine Zubehörräume (z. B. Keller, Boden oder Gemeinschaftsräume)	-6%	4	barrierefreier Zugang und Wohnung mit schwellenlosem Fußboden	+7%
5	Wohnung im Gebäude im 3. OG und höher ohne Aufzug	-10%	5	Balkon/Wintergarten/Terrasse	+8%
6	Einrohrheizung, Heizungsanlage älter als 25 Jahre, fehlende Isolierung der heiz- und WW-führenden Rohrleitungen	-13%	6	Autostellfläche/Carport anmietbar	+4%
7	fehlende Kellerdeckendämmung oder fehlende Dämmung oberste Geschossdecke	-13%	7	Wohnung im Gebäude mit 1 bis 2 Etagen	+7%
8	Fenster mit Einfachverglasung	-13%	8	WDVS, dreifachverglaste Fenster, Heizung max. 5 Jahre alt	+15%
			9	Aufzug	+7%
Wohnumfeld			Wohnumfeld		
1	Belästigung durch störendes Gewerbe, Außengastronomie (Lärm, Geruch oder Staub)	-10%	1	ruhige Wohnlage, gepflegte Wohnumgebung, aufgelockerte Bebauung	+12%
2	verdichtete Bebauung, wenig Grün- und Freiflächen	-6%	2	Hofbereich mit Gartengestaltung und/oder Spielmöglichkeit	+7%
3	keine Nahversorgungseinrichtungen für Waren und Dienstleistungen	-6%	3	sehr gute Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen	+7%
4	Lage an Hauptverkehrsstraße	-7%			

## Orientierungshilfe für 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 Mittelwert nach oben oder nach unten in Richtung der Spanngrenzen abweicht. Das Modell basiert auf der Übersicht, die wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Ist die Prozentzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Prozentzahl der wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Miete zwischen Mittelwert und Spannenobergrenze. Ist die Prozentzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und unterer Spanngrenze.

### Anwendungsbeispiele

#### Mietberechnung – Mehrheit von wohnwerterhöhenden Merkmalen

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	bis 1945
Mittelwert	4,75 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze	5,85 €/m <sup>2</sup>
Differenz	1,10 €/m <sup>2</sup>
werterhöhende Merkmale	31 %
wertmindernde Merkmale	- 3 %
Differenz	28 %
Berechnung:	
obere Teilspanne	1,10 €
Erhöhung	28 %
Wert der werterhöhenden Merkmale	0,31 €/m <sup>2</sup>
<b>ermittelte Miete</b>	<b>5,06 €/m<sup>2</sup></b>

### Mietberechnung – Mehrheit von wohnwertmindernden Merkmalen

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	bis 1945
Mittelwert	4,75 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze	4,15 €/m <sup>2</sup>
Differenz	0,60 €/m <sup>2</sup>
werterhöhende Merkmale	12 %
wertmindernde Merkmale	- 17 %
Differenz	- 5 %
Berechnung:	
untere Teilspanne	0,60 €
Minderung	5 %
Wert der wertmindernden Merkmale	- 0,03 €/m <sup>2</sup>
<b>ermittelte Miete</b>	<b>4,72 €/m<sup>2</sup></b>

Auskünfte zu diesem Mietspiegel erteilt die Stadtverwaltung Riesa.