

# Qualifizierter Mietspiegel für Oranienburg 2017

## Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

### 1. Erstellung des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel 2017 basiert auf einer Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2015 (Erhebungsstichtag 01.05.2014).

Die Erarbeitung des Mietspiegels 2015 wurde von einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren:

- Stadtverwaltung Oranienburg,
- Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e. V.,
- Haus- und Grundeigentümerversammlung Oranienburg e. V.,
- Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg,
- Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft e. G.,
- Märkische Investitions- und Handels GmbH,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Nach § 558d BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Beim Oranienburger Mietspiegel wurde von der vom Gesetzgeber vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei der Fortschreibung die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) zugrunde zu legen. Abgesehen von der Fortschreibung der Mietwerte über einen Zeitraum von zwei Jahren wurden an der Grundstruktur der Mietspiegeltabelle keine Änderungen vorgenommen. Die Fortschreibung des Mietspiegels 2017 erfolgte durch die Stadt Oranienburg mit Unterstützung des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Oranienburg für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit üblicherweise gezahlten Mieten (ortsübliche Vergleichsmiete). Seine gesetzlichen Grundlagen findet er in §§ 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und fortgeschrieben. Er ist nach § 558 d BGB von der Stadtverordnetenversammlung Oranienburg am 12.12.2016 mit Beschluss-Nr. 0237/14/16 beschlossen worden.

## **2. Zweck des Mietspiegels**

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen über die Miethöhe finden sich in §§ 558, 558a-d BGB. Eine Mietvertragskündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist nach diesen Regelungen unzulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens einem Jahr unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- eine Mieterhöhung nach dem Mietvertrag nicht ausgeschlossen ist,
- der verlangte Mietzins sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten). Aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Brandenburg vom 8. August 2014 wurde für Oranienburg dieser Erhöhungssatz mit Wirkung ab dem 1. September 2014 von 20% auf 15% reduziert.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Insgesamt erleichtert der Mietspiegel die Einigung von Vermieter und Mieter auf eine angemessene Miete und trägt damit zur Vermeidung von Konflikten bei.

Bei Neuvermietung können vom Mietspiegel abweichende Mieten vereinbart werden. Oranienburg gehört zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 08.12.2015, in denen die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen darf. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei Beginn eines neuen Mietverhältnisses die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln.

### **3. Geltungsbereich des Mietspiegels**

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen in der Kernstadt Oranienburg.

Er gilt nicht für:

- die Ortsteile Germendorf, Schmachtenhagen, Friedrichsthal, Malz, Wensickendorf, Zehendorf, Lehnitz und Sachsenhausen,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Reihenhäuser),
- vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurden und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims oder einer Anstalt ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. teilgewerblich oder gewerblich genutzte Wohnungen),
- Werks- oder Dienstwohnungen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- zum vorübergehenden Gebrauch vermietete Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang),
- Bungalows,
- untervermietete Wohnungen.

### **4. Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten 'kalten' Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- oder Gewerbezuschläge.

Modernisierungszuschläge, mit denen die Miete in der Vergangenheit angehoben wurde, sind in der Nettokaltmiete enthalten.

## **5. Die Gliederung des Mietspiegels**

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden. Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen beruhende Mietwerte (15 bis 29 Fälle), die eingeschränkt verlässlich sind und nicht über die Eigenschaft "qualifiziert" verfügen, wurden in der Mietspiegeltabelle speziell gekennzeichnet (durch Setzung eines "\*" bei der Feldnummer). Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Zusatzausstattung, Modernisierungs-/Sanierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor. Der Mietspiegel weist nur Mietwerte für vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung, ein Bad und ein WC verfügen, aus.

## **6. Erläuterung der Wohnwertmerkmale**

Im Folgenden werden die im Mietspiegel verwendeten Wohnwertmerkmale erläutert.

### **Gebäudeart**

Im Mietspiegel werden nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. im Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Mieten von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind nicht enthalten.

### **Baualter (Baujahr)**

Es werden 6 Baujahrsklassen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 bis 1960,

- 1961 bis 1969,
- 1970 bis 1989,
- 1990 bis 2001
- 2002 bis 01.05.2014.

Entscheidend für die Einordnung der jeweiligen Wohnung ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Gebäudes. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. nachträglicher Dachgeschoßausbau, Aufstockung) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgeblich.

### **Größe (Wohnfläche)**

Mit dem Merkmal Größe wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Zur Wohnfläche in Quadratmetern gehören alle Räume einschließlich Flur, Küche, Bad, WC und Nebenräumen in der Wohnung. Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, die ausschließlich zu der betreffenden Wohnung gehören, werden anteilig (zwischen einem Viertel und der Hälfte) zur Wohnfläche gezählt. Zusatzräume, die außerhalb der Wohnung liegen (wie z.B. Keller, Waschküche, Garage), werden bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Der Mietspiegel weist zwei verschiedene Wohnflächenklassen auf:

- bezogen auf Wohnungen der Baujahre ab 1990
  - unter 60 m<sup>2</sup>,
  - 60 m<sup>2</sup> bis unter 80 m<sup>2</sup>,
  - 80 m<sup>2</sup> und mehr.
- bezogen auf Wohnungen der Baujahre vor 1990
  - unter 45 m<sup>2</sup>,
  - 45 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup>,
  - 65 m<sup>2</sup> und mehr.

## **Ausstattung**

Der vorliegende Mietspiegel weist nur Mieten für Wohnungen mit Vollausstattung (Sammelheizung, Bad, Inntoilette) aus.

Im Mietspiegel werden Wohnungen ohne und mit Zusatzausstattung unterschieden. Wohnungen mit Zusatzausstattung verfügen über mindestens eines der folgenden Merkmale:

- Einbauküche,
- Balkon/Terrasse/Loggia,
- 2. WC/Dusche separat.

Wohnungen ohne Zusatzausstattung verfügen über keines dieser Merkmale.

## **Modernisierungs-/Sanierungsstand**

Der Mietspiegel unterscheidet beim Modernisierungs-/Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes unterschiedliche Modernisierungs-/Sanierungsstufen:

Grundlage sind 7 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Dämmung oder Sanierung der Fassade,
2. Dämmung oder Sanierung des Dachs,
3. Einbau moderner Fenster oder Überarbeitung auf einen modernen Standard bezogen auf die Wohnung,
4. Dämmung der Kellerdecke bzw. des Kellerfußbodens,
5. Modernisierung oder Neueinbau der Sammelheizung (mess- und regelbar),
6. Erneuerung der Sanitäreinrichtungen der Wohnung mit Leitungen und Objekten,
7. Anpassung (Modernisierung oder Einbau) der Elektroleitungen an einen modernen Standard (Wohnung und Gebäude).

Folgende Modernisierungs-/Sanierungsstufen werden unterschieden nach Baualtersklassen verwendet:

- Für Baujahre bis 1948
  - 1 bis 4 Maßnahmen,
  - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre von 1949 bis 1960 und von 1961 bis 1969
  - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre von 1970 bis 1989
  - 1 bis 4 Maßnahmen,
  - 5 bis 7 Maßnahmen.
- Für Baujahre ab 1990 erfolgt keine Unterscheidung des Modernisierungs-/Sanierungsstands.
- Die Kategorie 0 Maßnahmen entfällt wegen sehr geringer Fallzahl.

### **Energetischer Stand**

Im Mietspiegel werden energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Diese haben derzeit erst bei einem Teil der Wohnungen einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Vergleichsmiete. Im Mietspiegel richtet sich der energetische Stand einer Wohnung nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, die seit 2002 vom Vermieter durchgeführt wurden und daher höheren energetischen Anforderungen unterlagen als vor 2002 durchgeführte Maßnahmen. Berücksichtigt wurden folgende fünf Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:

1. Dämmung oder Sanierung der Fassade,
2. Dämmung oder Sanierung des Dachs,
3. Einbau moderner Fenster oder Überarbeitung auf einen modernen Standard bezogen auf die Wohnung,
4. Dämmung der Kellerdecke bzw. des Kellerfußbodens,

5. Modernisierung oder Neueinbau der Sammelheizung (mess- und regelbar).

Im Mietspiegel wird bei den Baujahren bis 1989 (zusätzlich zum Modernisierungs-/Sanierungsstand) unterschieden, ob von diesen fünf Maßnahmen

- 0 bis 3 Maßnahmen oder
- 4 bis 5 Maßnahmen

seit 2002 durchgeführt wurden.

Bei einem Teil der Mietspiegelfelder der Baujahre bis 1989 hat die Anzahl der energetisch relevanten Maßnahmen, die seit 2002 durchgeführt wurden, keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete. Bei diesen Mietspiegelfeldern erfolgt deshalb keine Unterscheidung nach der Anzahl Maßnahmen und sie enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „\*\*\*\*“ als Verweis auf die Fußnote.

Für Wohnungen der Baujahre ab 1990 erfolgt keine Unterscheidung des energetischen Stands anhand der Anzahl der energetisch relevanten Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen, weil diese bei diesen Baualtersklassen keine Rolle spielen. Bei diesen Wohnungen werden unterschiedliche energetische Standards über die beiden Baujahrsklassen 1990 bis 2001 und 2002 bis 01.05.2014 berücksichtigt, da für die ab 2002 errichteten Gebäude höhere energetische Anforderungen (Energieeinsparverordnung 2002 bzw. nachfolgende Energieeinsparverordnungen) einzuhalten waren.



## 7. Mietspiegeltabelle und Inkrafttreten

Oranienburger Mietspiegeltabelle 2017 für vollausgestattete** Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)										
Baujahr	Wohnfläche	Zusatzausstattung Wohnung***	Modernisierungsstand und energetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat				
			Anzahl Modernisierungsmaßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen (1-5) seit 2002		Spanne		Mittelwert		
bis 1948	alle Wohnflächen	ohne	1 bis 4	****	A1	4,11	-	6,71	5,54	
	unter 45 m <sup>2</sup>	ohne	5 bis 7	0 bis 3	A2	4,74	-	6,95	6,05	
					A3	5,31	-	9,35	8,84	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	ohne	5 bis 7	0 bis 3	A4*	5,10	-	8,30	7,45	
					A5	4,51	-	6,05	4,74	
					A6*	5,14	-	9,04	6,78	
					A7	5,36	-	7,64	6,30	
	65 m <sup>2</sup> und mehr	mit	5 bis 7	4 bis 5	A8*	5,07	-	8,97	7,42	
					A9	4,54	-	5,85	5,14	
					A10	4,91	-	6,52	5,54	
					A11	5,24	-	7,31	6,55	
1949 bis 1960	alle Wohnflächen	mit	5 bis 7	****	B1	5,19	-	6,05	6,05	
1961 bis 1969	alle Wohnflächen	mit	5 bis 7	****	C1	5,44	-	6,26	6,05	
1970 bis 1989	unter 45 m <sup>2</sup>	ohne	1 bis 4	****	D1	4,13	-	5,04	4,90	
			5 bis 7	****	D2	4,91	-	6,03	5,06	
		mit	1 bis 4	****	D3	4,13	-	4,84	4,33	
			5 bis 7	****	D4	5,29	-	6,55	6,02	
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	ohne	1 bis 4	****	D5	4,67	-	5,54	5,29	
			5 bis 7	****	D6	4,91	-	5,87	5,41	
		mit	1 bis 4	****	D7	4,13	-	4,33	4,28	
			5 bis 7	0 bis 3	D8	4,86	-	6,05	5,64	
	65 m <sup>2</sup> und mehr	mit	5 bis 7	4 bis 5	D9	5,29	-	5,95	5,95	
				1 bis 4	****	D10	4,13	-	5,04	4,33
				0 bis 3	D11	4,59	-	6,05	5,54	
				4 bis 5	D12	5,29	-	6,35	5,64	
1990 bis 2001	unter 60 m <sup>2</sup>	ohne	****	****	E1	5,24	-	6,84	5,85	
		mit	****	****	E2	5,74	-	7,25	6,05	
	60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	mit	****	****	E3	5,30	-	6,75	6,05	
	80 m <sup>2</sup> und mehr	mit	****	****	E4	5,23	-	6,56	5,82	
2002 bis 1.5.2014	unter 60 m <sup>2</sup>	ohne	****	****	F1*	6,17	-	7,62	7,30	
	60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	mit	****	****	F2	9,58	-	9,58	9,58	

Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Zusatzausstattung, Modernisierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

\* Die Felder (A4, A6, A8 und F1) beruhen auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (15 bis 29 Fälle) und weisen eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf.

\*\* Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der Merkmale Sammelheizung, Bad, Innentoilette.

\*\*\* Wohnungen mit Zusatzausstattung müssen mindestens eines der Merkmale Einbauküche, Balkon/Terrasse/Loggia oder 2.WC/Dusche separat aufweisen.

\*\*\*\* In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.

**Inkrafttreten des Mietspiegels**

Der Mietspiegel für Oranienburg tritt am 01.01.2017 in Kraft.