

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

STADT TELTOW

2022



TELTOW
Tradition trifft Technologie.

Qualifizierter Mietspiegel für die Stadt Teltow 2022

Erläuterungen zum qualifizierten Mietspiegel

1. Erstellung und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2022 wurde von der Stadt Teltow als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt. Die Erarbeitung des Mietspiegels wurde von einem „Arbeitskreis Mietspiegel“ begleitet. Mitglieder des Arbeitskreises waren:

- Stadtverwaltung Teltow,
- Deutscher Mieterbund – hier regional zuständig die Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.,
- WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH,
- TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit der Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Teltow 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 §§ 558, 558a, 558c und 558d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und nach § 558d BGB von der Stadtverordnetenversammlung Teltow am 18.05.2022 mit Drucksache-Nr. DS-038/2022 beschlossen worden.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt rund 4.400 von Vermietern bereitgestellte oder bei Mietern erhobene Nettokaltmieten (Stichtag 31.10.2021) als Rohdaten herangezogen. Davon flossen in der Auswertung rund 2.600 Mietwerte in den qualifizierten Mietspiegel ein. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen).

Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietwerte beziehen sich ausschließlich auf Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) und nicht auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

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. Da Teltow zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 08.06.2021 gehört, kann der Mietspiegel auch bei Neuabschluss von Mietverträgen im Rahmen einer Wiedervermietung von Wohnungen zur Ermittlung der zulässigen Miete herangezogen werden.

2. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) in der Stadt Teltow.

Er gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (inklusive Reihenhäuser),
- vom Eigentümer selbst genutzte/bewohnte Wohnungen,
- nicht vermietete bzw. leer stehende Wohnungen,
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich genutzte Wohnungen),
- zum vorübergehenden Gebrauch vermieteter Wohnraum,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse (z. B. aufgrund von Verwandtschaft zu Vermieter),
- Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Neubau- oder Modernisierungsförderung einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Bungalows,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen und sonstigen Heimen, bei denen die Nettokaltmiete zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,

- Werks- oder Dienstwohnungen,
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang; Gemeinschaftsküche),
- untervermietete Wohnungen.

3. 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.

4. Die Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Auf eine Ausweisung unterschiedlicher Lagen wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel verzichtet, da mit der Unterscheidung von Baualtersgruppen im Mietspiegel zugleich Lageunterschiede innerhalb von Teltow berücksichtigt werden.

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. Als Mittelwert ist das arithmetische Mittel ausgewiesen.

Auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen beruhende Mietwerte verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert" und wurden in der Mietspiegeltabelle speziell gekennzeichnet (durch Setzung in Klammern). Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Baujahr, Sanierungsstand, Ausstat-

tung, Wohnfläche, energetische Merkmale) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

5. Erläuterung der Wohnwertmerkmale

Im Folgenden werden die im Mietspiegel verwendeten Wohnwertmerkmale erläutert.

Baualter

Es werden neun Baualtersgruppen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 bis 1960,
- 1961 bis 1969,
- 1970 bis 1979,
- 1980 bis 1989,
- 1990 bis 2001,
- 2002 bis 2015,
- 2016 bis 2019,
- 2020 bis 31.10.2021.

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.

Ausstattung

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen mit Vollaussstattung, also Sammelheizung (Fern-/Zentral-/Etagenheizung), Bad und WC in der Wohnung. Wohnungen ohne Vollaussstattung kommen in Teltow sehr selten vor, sodass für diese Kategorie aufgrund zu geringer Fallzahlen keine Mietwerte im Mietspiegel ausgewiesen werden.

Sanierungsstand

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

- un-/teilsaniert,
- überwiegend saniert,
- vollsaniert.

Grundlage sind 6 Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

- Fassade (Außenwärmedämmung oder Fassadensanierung),
- Dach (Erneuerung/Dämmung des Daches),
- Fenster der Wohnung,
- Sammelheizung der Wohnung,
- Bad der Wohnung,
- Elektroinstallation der Wohnung.

Eine Wohnung gilt als

- **un-/teilsaniert**, wenn maximal 2 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- **überwiegend saniert**, wenn mindestens 3, jedoch maximal nur 4 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
- **vollsaniert**, wenn mindestens 5 der insgesamt 6 möglichen Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Un-/teilsanierte sowie lediglich überwiegend sanierte Wohnungen kommen in Teltow sehr selten vor, sodass für diese beiden Kategorien aufgrund zu geringer Fallzahlen keine Mietwerte im Mietspiegel ausgewiesen werden. Der Mietspiegel 2022 bezieht sich daher nur auf vollsanierte Wohnungen.

Energetischer Stand

Bei einigen Mietspiegelfeldern wird zusätzlich zum Sanierungsstand hinsichtlich des energetischen Standes dahingehend unterschieden, ob das Gesamtobjekt, in dem die

Wohnung liegt, die Kriterien der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) erfüllt oder nicht erfüllt. Die Unterscheidung betrifft Teile der vollsanierten Wohnungen mit Baujahr vor 1990, bei denen signifikante Mietenunterschiede zwischen Fällen mit und ohne Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) beim Gesamtobjekt bestehen. Bei Mietspiegelfeldern, bei denen nicht hinsichtlich des energetischen Standes unterschieden wird, bestehen keine Unterschiede dahingehend, dass Wohnungen mit Einhaltung der Energieeinsparverordnung 2002 signifikant höhere Mietenaufweisen als Wohnungen ohne Energieeinsparverordnung 2002. Wohnungen der Baualtersgruppe 2002 bis 2015, 2016 bis 2019 und 2020 bis 31.10.2021, die die Kriterien der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung einhalten, repräsentieren neben dem Baualter zugleich einen jeweils höheren energetischen Stand.

Größe

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 Baujahre ab 1990: unter 45 m², 45 bis unter 80 m² und 80 m² und mehr,
- bezogen auf die übrigen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus: unter 45 m², 45 bis unter 65 m² und 65 m² und mehr.

Sondermerkmale

Im Mietspiegel wird bei den Wohnwertmerkmalen zusätzlich nach dem Sondermerkmal „Aufzug“ bei Feldern unterschieden, bei denen dieses Sondermerkmal vorkommt und signifikante Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat. Da dies bei der Baualtersgruppe 1990 bis 2001 der Fall ist, wird zwischen Wohnungen ohne und mit Aufzug unterschieden. Bei allen anderen Baualtersgruppen kommt das Sondermerkmal Aufzug entweder nicht vor oder hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

6. Mietspiegel-Tabelle 2022

Mietspiegel Teltow für Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) und Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC				Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche und Monat	
Feld- Nr.	Baujahr	Sanierungsstand und energetischer Stand	Wohnfläche/ Sondermerkmal*	Spanne	Mittelwert
A1	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 65 m ²	6,41 - 8,00	7,14
A2	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,00) - (7,90)	(7,11)
B1	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	6,00 - 6,66	6,20
B2	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,00) - (6,50)	(6,26)
C1	1961 bis 1969	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	7,50 - 7,50	7,50
C2	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,87 - 6,50	6,14
C3	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(5,75) - (6,35)	(6,30)
D1	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,16 - 6,50	6,42
D2	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,91 - 6,66	6,20
D3	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,12) - (7,54)	(6,74)
E1	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,07 - 6,83	6,45
E2	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,70 - 7,20	6,94
E3	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,60 - 6,00	5,81
E4	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	6,20 - 6,80	6,49
E5	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	5,43 - 5,84	5,62
E6	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(5,79) - (6,50)	(6,12)
F1	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / ohne Aufzug	6,08 - 7,08	6,69
F2	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / mit Aufzug	7,19 - 8,71	7,91
F3	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ ohne Aufzug	5,80 - 7,00	6,65
F4	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ mit Aufzug	6,91 - 9,23	7,99
G1	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	(8,00) - (9,25)	(8,36)
G2	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	8,85 - 10,00	9,21
H1	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	8,85 - 11,67	10,30
H2	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	9,10 - 11,52	10,49
I1	2020 bis 31.10.2021	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	12,43 - 13,11	12,83
* In dieser Spalte wird zusätzlich zur Wohnfläche nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen diese Sondermerkmale vorkommen und signifikante Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben.					
In Klammern gesetzte Mietwerte beruhen auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen und verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert". Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Baujahr, Sanierungsstand, energetischer Stand, Wohnfläche, Sondermerkmal) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.					

7. Inkrafttreten des Mietspiegels

Der Mietspiegel für Teltow tritt am 08.06.2022 in Kraft.

Teltow, 20.05.2022

Thomas Schmidt
Bürgermeister