

Erlanger Mietenspiegel 1997

Stadt Erlangen
Amt für Wohnungswesen
Abteilung Statistik und Controlling
Sachgebiet Stadtentwicklungsplanung

gemeinsam mit dem
Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e.V.

und dem
Mieterverein Nürnberg und Umgebung e.V.
(im Deutschen Mieterbund)

sowie dem
MieterInnenverein Erlangen e.V.

Punktsystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Die Feststellung, ob eine Wohnung als **einfach**, **normal** oder **gut** zu bezeichnen ist, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden. Dabei sind die zu den Qualitätsmerkmalen gehörigen Punktzahlen zusammenzuzählen bzw. als Abzüge für nachteilige Faktoren zu verrechnen. Die Vergabe von ½ Punkten ist möglich.

positive Merkmale

	Punktzahl	
↑ Parkettboden/Fliesen in Wohnräumen	+1	
↑ Fenster mit Isolierverglasung	+2	
↑ Abstellraum in der Wohnung (über 1 m ²)	+1	
↑ Balkon, Loggia oder Terrasse bis 8 m ²	+1	
↑ oder Balkon, Loggia oder Terrasse über 8 m ²	+2	
↑ Bad/WC getrennt oder 2. WC (jeweils innerhalb der Wohnung)	+1	
↑ vom Vermieter gestellte Einrichtungen (z.B. eingebaute Küche)	+1	
↑ Wohnumgebung: aufgelockerte mehrgeschossige Bauweise mit Grünflächen	+1	
↑ oder: Ein-/Zweifamilienhäuser (Reihen-/Doppelhäuser) m. Gärten	+2	
↑ oder: freistehende Einfamilienhäuser bzw. Villenviertel	+2	
↑ Innenstadtlage (innerhalb der folgenden Grenzen: A 73/Frankenschnellweg im Westen, Werner-von-Siemens-Straße im Süden, Stubenlohstraße / Bismarckstraße / Palmsanlage im Osten, Schwabach im Norden)	+2	
↑ Lage an reiner Anliegerstraße ohne Lärmbeeinträchtigung	+1	
↑ wohnwerterhöhende Sondermerkmale	max. +3	

negative Merkmale

↓ Toilette außerhalb der Wohnung	-3	
↓ ungünstiger Grundriß (z.B. nicht abgeschlossene Wohnung)	-1	
↓ Öfen und/oder Herd vom Mieter zu stellen	-1	
↓ Einfachverglasung der Fenster	-2	
↓ weder Keller- noch Bodenraum	-1	
↓ nicht alle Räume beheizbar	-1	
↓ kein Aufzug (nur bei Wohnungen ab dem 3. Obergeschoß)	-1	
↓ keine Schallschutzfenster bei Lage an einer Straße mit starkem Verkehr oder sonstiger starker Lärmbeeinträchtigung	-2	
↓ wohnwertmindernde Sondermerkmale	max. -3	

Gesamtpunktzahl:



Eine Wohnung gilt als **gut**, wenn sie **5 und mehr** Punkte,
normal, wenn sie **0 bis 4** Punkte und

Erlanger Mietenspiegel 1997

Ortsübliche Vergleichsmieten (**Nettokaltmiete**) in DM/m² für Wohnungen, ermittelt auf Basis der Neuabschlüsse und Mieterhöhungen der letzten **4 Jahre**.

Mehrfamilienhaus

Baujahr	Wohnungs- qualität (siehe Punkt- system)	Wohnungsgröße																	
		20 bis unter 40 m ²						40 bis unter 70 m ²						70 m ² und größer					
		Bad/Dusche, WC oder Zentralheizung			Bad/Dusche, WC und Zentralheizung			Bad/Dusche, WC oder Zentralheizung			Bad/Dusche, WC und Zentralheizung			Bad/Dusche, WC oder Zentralheizung			Bad/Dusche, WC und Zentralheizung		
		von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis
bis 1918	einfach	-	-	-	-	-	-	4,60	6,10	7,65	-	-	-	4,10	5,90	7,75	5,75	7,85	10,00
	normal	-	-	-	11,15	12,45	13,75	5,60	8,45	11,30	8,30	10,80	13,35	6,70	8,65	10,65	8,25	10,35	12,50
	gut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,30	14,00	16,70	-	-	-	9,30	11,30	13,30
1919 - 1957	einfach	5,70	6,95	8,20	-	-	-	4,45	5,90	7,40	5,40	7,70	10,05	3,40	4,80	6,20	4,55	6,25	7,95
	normal	6,75	8,75	10,75	8,70	10,00	11,25	5,40	7,05	8,75	7,35	9,05	10,80	4,70	6,35	8,00	6,50	8,30	10,15
	gut	-	-	-	9,45	12,40	15,35	-	-	-	9,25	11,25	13,25	-	-	-	7,00	10,10	13,25
1958 - 1972	einfach	6,50	7,95	9,40	-	-	-	4,60	6,20	7,80	8,00	9,90	11,80				6,10	8,15	10,25
	normal	7,60	10,00	12,40	10,95	12,40	13,85	7,10	8,60	10,10	9,50	11,35	13,20				7,50	9,20	10,90
	gut	-	-	-	11,95	14,00	16,05	-	-	-	10,40	12,10	13,85				9,20	10,90	12,55
1973 - 1982	einfach				-	-	-				-	-	-				-	-	-
	normal				11,20	13,10	15,05				9,55	11,80	14,10				8,00	9,75	11,55
	gut				13,35	14,80	16,25				11,50	13,10	14,70				9,25	11,60	13,90
1983 - 1996	einfach				-	-	-				-	-	-				-	-	-
	normal				12,85	15,40	18,00				10,05	12,50	14,95				8,30	10,70	13,10
	gut				14,40	17,10	19,80				12,70	14,35	16,00				10,20	12,60	14,95

Ein- oder Zweifamilienhaus

Wohnungen mit Bad/Dusche, WC und Zentralheizung, 60 m² und größer

Wohnungsqualität	Baujahr											
	bis 1948			1949 - 1965			1966 - 1982			1983 - 1996		
	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis	von	Mitte	bis
normal	5,05	7,40	11,75	7,80	9,35	10,95	7,35	9,70	12,10	-	-	-
gut	9,95	12,15	14,40	9,35	11,30	13,30	10,00	11,80	13,65	11,00	13,45	15,95

Erläuterungen zum Erlanger Mietenspiegel

Mit der Ausgabe vom 1. Mai 1997 wird für die Stadt Erlangen erstmalig ein Mietenspiegel veröffentlicht. Er basiert auf Mietdaten, die in einer repräsentativen empirischen Erhebung bei Erlanger Mietern und Vermietern in der Zeit vom 27. September 1996 bis 20. Oktober 1996 ermittelt wurden. Die Befragung bezog sich ausschließlich auf Mietobjekte nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe.

Der Mietenspiegel gibt eine Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnungen und Einfamilienhäuser, ermittelt nach den derzeit geltenden gesetzlichen Regelungen auf der Basis von Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten 4 Jahre.

Die Tabelle des Mietenspiegels gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Hierzu zählen Altbauwohnungen und freifinanzierte Neubauwohnungen, nicht jedoch mit öffentlichen Mitteln errichtete Wohnungen, solange sie den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen. Die Tabelle dient nicht als Preisfestsetzung, sondern vielmehr der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie beinhaltet nur die reine **Nettokaltmiete in DM je m²**, d.h. die sogenannten **"verbrauchsabhängigen- oder Nebenkosten"** sind in ihr **nicht** enthalten.

Zur Wahrung des sozialen Friedens soll der Mietenspiegel Mietern und Vermietern die Möglichkeit geben, in eigener Verantwortung die Miete zu vereinbaren, um damit Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien möglichst zu vermeiden und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beizutragen.

Bei der **Ermittlung der ortsüblichen Miete** ist die jeweilige Wohnung nach Wohnungsgröße, Grundausstattung, Baualter und Wohnqualität in das entsprechende Feld des Mietenspiegels einzuordnen. In diesem Feld sind die Durchschnittsmiete dieses Wohnungstyps ("Mitte") sowie die untere und obere Grenze der Mietpreisspanne ("von" ... "bis") angegeben.

Die Wohnungsqualität **einfach**, **normal** oder **gut** richtet sich nach Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung und wird mit Hilfe des Punktsystems (Seite 2) festgestellt.

Bei der Anwendung des Punktsystems ist grundsätzlich folgendes zu beachten:

- Bei den Alternativmerkmalen Balkon/Loggia (kleiner oder größer als 8 m²) sowie Wohnumgebung darf nur eine der angegebenen Möglichkeiten ausgewählt werden.

- Eine Etagen- und Wohnungsheizung ist einer Zentralheizung gleichzusetzen, wenn sie zentral sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt. Nachtstromspeicherheizungen zählen nicht zu den "Sammelheizanlagen" im Sinne des § 28 Abs. 2 BV lt. Kommentar (Schwender).
- Wohnwertbeeinflussende **Sondermerkmale** können nur bei Vorliegen **erheblicher** Qualitätsunterschiede im Vergleich zum Standard dieser Wohnungskategorie anerkannt werden.
- Wohnwerterhöhende/-mindernde Sondermerkmale werden ausschließlich wohnungs- bzw. gebäudebezogen vergeben. Sie liegen z.B. vor bei einer gut erhaltenen Stuckdecke oder einer Fußbodenheizung. Wohnwertmindernd kann sich z.B. ein besonders schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung auswirken.

Die jeweiligen Preisspannen zeigen, daß auch Wohnungen vergleichbarer Kategorien zum Teil erhebliche Preisunterschiede aufweisen. Der Grundsatz spricht dafür, die Festlegung der Miete im mittleren Bereich dieser Preisspanne zu treffen. So werden die nach Standard und Größe üblichen Wohnungen am ehesten erfaßt. Im übrigen sind die durch das Punktsystem noch nicht berücksichtigten Qualitätsmerkmale der Wohnung hier angemessen zu bewerten. Die Ausstattung ist nach Art, Qualität und Gebrauchswert zu beurteilen. Heranzuziehen ist der Zustand der Wohnung. Eine gut instandgehaltene Wohnung mit einfacher Ausstattung kann einer besser ausgestatteten, aber vernachlässigten Wohnung überlegen sein.

Faustregel: Je mehr positive Merkmale vorliegen, desto eher kann an die Obergrenze der Preisspanne gegangen werden; dies gilt umgekehrt auch für negative Kriterien.

Für die zeitliche Einordnung der Wohnung zur Bestimmung der Baualtersklasse in den Mietenspiegel ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit maßgebend.

Auskünfte erteilen der Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen, Südliche Stadtmauerstr. 8, 91054 Erlangen (Tel. 2 24 62), der Mieterverein Nürnberg und Umgebung, Katholischer Kirchenplatz 10, 91054 Erlangen (Tel. 20 67 77), der MieterInnenverein Erlangen, Schillerstr. 15, 91054 Erlangen (Tel. 4 32 26), sowie das Amt für Wohnungswesen der Stadt Erlangen, Rathausplatz 1, 91052 Erlangen, Zimmer 604/ VI. OG (Tel. 86 24 63).