

# Mietspiegel 2023

## DER MIETSPIEGEL RIESA.

Eine verlässliche Informationsquelle für faire Mieten und bezahlbaren Wohnraum. Erfahren Sie mehr über die Preisstrukturen in Riesa.

## Vorbemerkungen

Der Mietspiegel ist mit Wirkung vom 1. Juli 2023 von der Stadtverwaltung Riesa in Zusammenarbeit mit dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH und der Arbeitsgruppe Mietspiegel bestehend aus

- Wohnungsgenossenschaft Riesa eG
- Wohnungsgesellschaft Riesa mbH
- Haus- und Grundbesitzerverein Nordsachsen e.V.
- Mieterverein Saxonia 1998 e.V.
- Vertretern 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 vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH ermittelt und ausgewertet worden.

Der Mietspiegel der Großen Kreisstadt Riesa gibt eine Übersicht über die in Riesa am 1. Februar 2023 ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit. 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 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung) weitgehend den bisherigen Mietspiegeln der Stadt Riesa. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat geprüft, ob sich in Riesa unterschiedliche Wohnlagequalitäten 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, leerstehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen
- möblierte oder teilmöblierte sowie untervermietete Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen
- bewohnte Unterkünfte
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang

## 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 Bezugfertigkeit.

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
- 2016 – 2022

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 01.02.2023)

für nicht öffentlich geförderten Wohnraum

Größe \ Baujahr	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
	Bis 1918	1919-1945	1946-1990	1991-2001	2002-2015	2016-2022
A bis 39,99 m <sup>2</sup>	<b>7,30</b>	<b>5,95</b>	<b>5,50</b>		<b>7,30</b>	
	6,55 - 8,15	5,40 - 6,00	5,10 - 5,70		7,30 - 7,50	
B 40 – 59,99 m <sup>2</sup>	<b>5,90</b>	<b>5,30</b>	<b>5,05</b>	<b>4,80</b>	<b>7,50</b>	
	4,70 - 7,65	4,95 - 6,05	4,80 - 5,55	4,05 - 5,65	7,30 - 7,50	
C 60 – 79,99 m <sup>2</sup>	<b>5,75</b>	<b>5,10</b>	<b>5,00</b>	<b>5,35</b>	<b>7,40</b>	<b>7,90</b>
	5,00 - 6,30	4,55 - 6,10	4,60 - 5,70	4,25 - 6,00	7,30 - 7,50	7,70 - 8,15
D 80 – 99,99 m <sup>2</sup>	<b>4,95</b>	<b>5,15</b>	<b>4,80</b>	<b>5,65</b>		<b>7,70</b>
	4,30 - 5,65	4,70 - 5,55	4,40 - 5,20	4,90 - 6,50		7,50 - 7,85
E ab 100 m <sup>2</sup>	<b>5,55</b>	<b>5,00</b>	<b>6,50</b>			<b>7,65</b>
	5,00 - 6,20	4,60 - 5,45	5,75 - 7,00			7,50 - 7,80

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

## Anwendung des Mietspiegels

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 (2/3-Spanne) und den jeweiligen Mittelwert (Median) 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 Wohnung 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 kann sich 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.

### **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 Spannengrenzen 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 Spannengrenze.

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%			

## Anwendungsbeispiele

### Mietberechnung – Mehrheit von wohnwerterhöhenden Merkmalen

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1919 - 1945
Mittelwert	5,15 €/m <sup>2</sup>
Spannenobergrenze	5,55 €/m <sup>2</sup>
Differenz	0,40 €/m <sup>2</sup>
werterhöhende Merkmale	31 %
wertmindernde Merkmale	- 3 %
Differenz	28 %
Berechnung:	
obere Teilspanne	0,40 €
Erhöhung	28 %
Wert der werterhöhenden Merkmale	0,11 €/m <sup>2</sup>
<b>ermittelte Miete</b>	<b>5,26 €/m<sup>2</sup></b>

### Mietberechnung – Mehrheit von wohnwertmindernden Merkmalen

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1919 - 1945
Mittelwert	5,15 €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze	4,70 €/m <sup>2</sup>
Differenz	0,45 €/m <sup>2</sup>
werterhöhende Merkmale	12 %
wertmindernde Merkmale	- 17 %
Differenz	- 5 %
Berechnung:	
untere Teilspanne	0,45 €
Minderung	5 %
Wert der wertmindernden Merkmale	- 0,02 €/m <sup>2</sup>
<b>ermittelte Miete</b>	<b>5,13 €/m<sup>2</sup></b>

Auskünfte zu diesem Mietspiegel erteilt die Stadtverwaltung Riesa.