



Wittener Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen in Witten





Die Datenerhebung, Datenauswertung und Erarbeitung des Entwurfes des nun vorliegenden Wittener Mietspiegels erfolgte durch das anerkannte InWIS-Institut (Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum) auf empirisch-wissenschaftlicher Basis nach den geforderten anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

In Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurden diese Arbeiten von Dezember 2009 bis Februar 2011 in insgesamt 13 Sitzungen vorbereitet und abgestimmt. Der endgültige Entwurf wurde am 16.2.2011 im Arbeitskreis Mietspiegel aufgestellt.

Die Anerkennung der Gemeinde erfolgte durch Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses in der Sitzung am 4.7.2011.

Ich möchte mich bei allen Beteiligten für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit bedanken. Zu danken ist auch den Wohnungseigentümern und Mietern, die an der umfangreichen repräsentativen Befragung mitgewirkt und damit die empirische Grundlage für den Mietspiegel geliefert haben.

Mein Dank gilt insbesondere auch den für die Finanzierung verantwortlichen Unternehmen, Interessenverbänden und Personen, ohne deren erhebliche finanzielle Beiträge die Erstellung des Wittener Mietspiegels 2011 angesichts der derzeitigen Haushaltslage der Stadt Witten nicht möglich gewesen wäre.

Ich hoffe, dass sich der Wittener Mietspiegel 2011 in der Praxis bewährt und dazu beiträgt, einen gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern in Witten zu erreichen.

Witten, im Juli 2011

Sonja Leidemann
Bürgermeisterin

ich freue mich, Ihnen den neuen, qualifizierten Wittener Mietspiegel 2011 präsentieren zu können. Er tritt ab dem 1. April 2011 in Kraft. Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

Der vorhergehende Wittener Mietspiegel aus dem Jahre 2001 verlor nach erfolgter Fortschreibung zum 1.1.2003 aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum 31.12.2004 seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel. Er war jedoch weiterhin als einfacher Mietspiegel anwendbar.

Die Akteure des Wittener Wohnungsmarktes, politische Parteien und auch die Verwaltung der Stadt Witten erkannten im Jahr 2009, dass die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels aus verschiedenen Gründen erforderlich war. In der Öffentlichkeit und im Initiativkreis Wohnen wurde diese Absicht publiziert und um rege Mitarbeit geworben. Im September 2009 wurde dann mit den Akteuren und Interessenvertretern des Wittener Wohnungsmarktes die Bildung eines Arbeitskreises zur Erstellung des neuen Wittener Mietspiegels der Stadt Witten beschlossen, deren Teilnehmer sie den Ausführungen unter Punkt 2 des Mietspiegels entnehmen können. Die Moderation des Arbeitskreises Mietspiegel erfolgte vom Amt für Wohnen und Soziales.

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.

Schillerstr. 13, 58452 Witten
Tel. 0 23 02/5 17 93, www.mvwit.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein von Witten und Umgebung e.V.

Am Humboldtplatz 6, 58452 Witten
Tel. 0 23 02/5 76 32, Fax 0 23 02/27 57 80,
www.hausundgrund-witten.de

Haus und Grund Witten-Annen e.V.

Geschäftsstelle: Herdecker Str. 26, 58453 Witten
Tel. 0 23 02/6 13 09, Fax 0 23 02/6 13 09,
www.hausgrund-witten-annan.de
Postanschrift: Hüllbergweg 17, 58454 Witten

Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales

Marktstr. 16, 58452 Witten,
Tel. 0 23 02/5 81 – 0,
E-Mail: wohnen.soziales@stadt-witten.de

An der Finanzierung des Wittener Mietspiegels 2011 haben sich folgende Unternehmen und Institutionen beteiligt:

- Anding Architekten, Witten,
- Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen,
- Deutsche Annington Dienstleistungs-GmbH,
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.,
- Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümergeverein von Witten und Umgebung e.V.,
- Immeo Wohnen Service GmbH,
- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
- Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft,
- Sparkasse Witten,
- THS Wohnen GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 2	5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen	Seite 6
1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel ...	Seite 4	5.3. Anwendung der Mietspannen....	Seite 7
2. Arbeitskreis Mietspiegel	Seite 4	5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck).....	Seite 9
3. Anwendungsbereich	Seite 4	6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster	Seite 12
4. Statistische Grundlagen	Seite 5	7. Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster	Seite 14
5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	Seite 5		
5.1. Einordnung in die Grundtabelle ..	Seite 5		

Der Wittener Mietspiegel 2011 ist auf der Homepage der Stadt Witten (www.witten.de) abrufbar. Er liegt im Bürgerbüro der Stadt Witten, Marktstr. 16, Zimmer 1, öffentlich aus.

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 1 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Witten?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Witten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier

Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Berücksichtigt wird nur die Nettokaltmiete, bei der Betriebskosten nicht enthalten sind. Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusivmieten

Um eine Teilinklusivmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Wittener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Witten begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Amtsgericht Witten,
- Anding Architekten, Witten,
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.,

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer verein von Witten und Umgebung e.V.,
- Immeo Wohnen Service GmbH,
- LEG Wohnen NRW GmbH,
- MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V.,
- Siedlungsgesellschaft Witten mbH,
- Stadt Witten, Amt für Wohnen und Soziales,
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG.

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer Größe zwischen 25 m² und 130 m² Wohnfläche. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Appartements.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;

- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Wittener Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen

vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;

- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen in Einfamilienhäusern.

4. Statistische Grundlagen

Der Wittener Mietspiegel 2011 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Witten anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung ermit-

telt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei Vermietern und Mietern erhoben.

Die Erhebung erfasst Mieten, die zwischen Juni und August 2010 abgefragt wurden. Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf den Stand Juni 2010.

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Wittener Mietspiegel 2011 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

5.1. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich.

Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Wittener Mietspiegel fünf Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet.

Tabelle 1: Grundtabelle

Baualtersklasse				
1	2	3	4	5
bis 1947	1948 – 1969	1970 – 1979	1980 – 1999	2000 – 2009
4,06 – 5,71	4,25 – 5,63	4,43 – 5,49	4,52 – 7,68	4,60 – 8,76
4,81	4,92	4,92	5,60	6,56

Nettokaltmiete in EUR/m² Wohnfläche

Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenzen wird in der Grundtabelle als Orientie-

rungshilfe ein Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen vereinbart werden:

- Größe,
- Beheizung,
- sonstige Ausstattung,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Gebäude.

Größe

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2

Zu- und Abschläge für die Größe einer Wohnung	
Merkmal	EUR/m ²
bis unter 45 m ²	0,41
45 m ² bis unter 50 m ²	0,19
100 m ² und größer	-0,23

Beheizung, sonstige Ausstattung

Zunächst wird für jede Wohnung in Witten eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen Bad und WC, eine Zentral- oder Etagenheizung sowie eine Zweifach-Isolierverglasung an allen Fenstern und Außentüren (z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen), Laminat oder ein vergleichbarer/gleichwertiger Belag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte Beheizungsarten folgende Abschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

Tabelle 3

Abschläge für Beheizung	
Beheizung	EUR/m ²
Beheizung mit Fernheizung/Blockheizung (darunter fällt kein modernes Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung)	-0,28
Beheizung der Wohnung mit Einzelöfen (Gas/Kohle/Öl)	-0,52

Für sonstige Ausstattung können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 4

Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale	
Ausstattung	EUR/m ²
Terrasse, Dachterrasse, unabhängig davon, ob zusätzlich ein Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden ist	0,60
Aufzug, über den die Wohnungen zu erreichen sind	0,57
Wohnungen, die ohne Oberböden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) vermietet werden, d.h. die nicht zumindest mit Laminat oder vergleichbarem/gleichwertigem Belag vermietet werden	-0,12
Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	0,19
einen oder mehrere Durchgangsräume	-0,27
kein Kellerraum vorhanden, der zur Wohnung gehört	-0,16

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Erneuerungen und Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Erneuerungen und Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden.

Für folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden:

Tabelle 5

Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen	
Erneuerungen u. Modernisierungen	EUR/m ²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfliesung, Austausch von Sanitärteilen) ab dem Jahr 2000	0,19
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster ab dem Jahr 1990	0,06
Wärmedämmung	
• Dämmung des Daches (oder der obersten Geschossdecke) ab 1990	0,21
• Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäudes – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) ab 1990	0,17

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Mietspannen berücksichtigt werden.

Lage im Gebäude

Die Lage der Wohnung innerhalb eines Gebäudes kann sich auf die Höhe der Miete auswirken.

Tabelle 6

Abschlag für die Geschosslage einer Wohnung im Gebäude	
Lage im Gebäude	EUR/m ²
Lage der Wohnung im 7. Obergeschoss eines Gebäudes oder höher	-0,36

5.3. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Mietspannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können zusätzlich innerhalb der Mietspannen berücksichtigt werden.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

Wohnungen,

- die mit Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Koppelung, oder Nachstromspeicherheizungen beheizt werden,
- für deren Beheizung erneuerbare Energien eingesetzt werden, wie z.B. Holz-Pellet-Heizung/Holz hackschnitzel-Heizkraftwerk, Geothermie (Wärmepumpe), Luftwärmepumpe (i.d.R. bei zentralen Heizungsanlagen im Einsatz),
- bei denen das Warmwasser für die Wohnungen durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einem Pufferspeicher aufbereitet wird,
- bei denen die Heizung/die Öfen nicht vom Vermieter gestellt wird sowie
- ohne Bäder und mit Einfachverglasung

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale Einsatz von Solarthermie zur Warmwasserbereitung, Lieferung von Wärme von einem gewerblichen Wärmelieferanten (in Form von Wärmecontracting auf Grundlage eines Wärmelieferungsvertrages; darunter fällt nicht Fernwärme), Bäder mit Badewanne und Duschtasse, Wärmeschutzverglasung (U-Wert ca. 1,1 bis 1,9) und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter), Schallschutzfenster, Fensterrahmen aus Holz mit Wärmeschutzverglasung, nutzbare Balkone oder Loggien (als nutzbar gilt diese Fläche ab einer tatsächlichen Größe von 1,5 m²), Gärten zur Mitbenutzung, Gegengleichanlagen, Außen-Rollläden an allen Fenstern, Rauchmelder (nach DIN 14676, mindestens in Schlafzimmern, Kinderzimmern und im Flur, regelmäßig gewartet), Mansardenräume (nicht in die Wohnfläche eingerechnet) sowie Wohnungen, die barrierefrei nach DIN 18025 2. Teil (i.d.R. bei Neubauten, gültig seit 12/1992), oder barrierearm ausgestattet sind, sowie die Erneuerungen/Modernisierungen erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung/Austausch der Heizungsanlage, Erneuerung des Heizungskessels, erstmaliger Dusch- und Badeinbau, Dämmung der Kellerdecke, Erweiterung und Verstärkung der Elektroinstallation in der gesamten Wohnung und Erneuerung der Wasserver- und Wasserent-sorgungsleitungen wurden geprüft.

Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Für die Merkmale Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung, der zusätzlich vorhanden ist, Erneuerung des Unterbodens (z.B. schwimmender Estrich, Trittschalldämmung) sowie Verbesserung des Oberbodens konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden.

Die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Wittener Stadtgebiet kann sich im Rahmen der Mietspannen auf die Höhe der Miete auswirken. Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster ist dem Mietspiegel beigefügt (Abschnitt 7).

Für die Lage und den Zugang zu zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet konnte ein Einfluss auf die Höhe der Miete nicht eindeutig bestimmt werden. Die Lage an zusammenhängenden Grün- und Freiflächen kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Belastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen) können im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Als überdurchschnittlich belastet sind beispielhaft folgende Bereiche anzusehen, für die ein Abschlag angemessen sein kann:

- überdurchschnittlich verkehrsbelastete Straßen innerhalb des Wittener Stadtgebietes;
- Bereiche mit überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen an ansonsten durchschnittlich verkehrsbelasteten Straßen, Bereiche mit Immissionen von Bahnlinien, Autobahnen etc.);
- vielbefahrene Kreuzungsbereiche und Bereiche, an denen sich mehrere Belastungen überlappen. Die Einordnung erfordert die Beachtung der kleinräumigen Situation.

Für zentrale Lagen im Stadtgebiet, die sich durch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur auszeichnen, konnte kein Einfluss ermittelt werden.

5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zuschläge EUR/m ²	Abschläge EUR/m ²
--	------------------------------	------------------------------

Zu- und Abschläge für die Größe einer Wohnung (Tabelle 2)

Wohnfläche unter 45 m ²	0,41		
Wohnfläche von 45 bis unter 50 m ²	0,19		
Wohnfläche von 100 m ² und größer	- 0,23		

Abschläge für Beheizung (Tabelle 3)

Beheizung mit Fernheizung/Blockheizung (nicht Bockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung)	- 0,28		
Beheizung mit Einzelöfen (Gas/Kohle/Öl)	- 0,52		

Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 4)

Terrasse/Dachterrasse (unabhängig davon, ob zusätzlich ein Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden ist)	0,60		
Aufzug, über den die Wohnungen zu erreichen sind	0,57		
Wohnungen, die ohne Oberböden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) vermietet werden, d.h. die nicht zumindest mit Laminat oder vergleichbarem/gleichwertigem Belag vermietet werden	- 0,12		
Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	0,19		
einen oder mehrere Durchgangsräume	- 0,27		
kein Kellerraum vorhanden, der zur Wohnung gehört	- 0,16		

Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen (Tabelle 5)

Baderneuerung/-Modernisierung (durchgeführt im Jahr 2000 und später)	0,19		
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (1990 und später)	0,06		
Wärmedämmung des Daches (oder der obersten Geschossdecke) (1990 und später)	0,21		
Wärmedämmung aller Außenwände (1990 und später)	0,17		

Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 6)

Lage der Wohnung im 7. OG eines Gebäudes oder höher	- 0,36		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 6)			

Sie wollen eine Immobilie *kaufen*? Sie wollen eine Immobilie *verkaufen*?

Dann nutzen Sie den „Marktplatz“ Sparkasse.
Wir bringen Käufer und Verkäufer zusammen,
denn wir haben sowohl das Angebot ...
... wie auch die Interessenten.
Als Sparkasse sind wir direkt vor Ort.



 Immobilien

Wir bieten Käufern und Verkäufern einen exklusiven und umfangreichen Service rund um die Immobilie:

- Langjährige Erfahrung
- Marktkenntnis und Marktübersicht als Marktführer
- Seriöse Beratung
- Kostenlose Wertermittlung
- Bonitätsprüfung
- Abwicklung aller Formalitäten
- Großer Käuferbestand
- Aktueller, vielfältiger Objektbestand
- ... und für Sie in jedem Fall
- **ein gutes Gefühl!**

Reden wir mal darüber. Ihre Ansprechpartner:



Dirk Bisping
Abteilungsleiter
Tel. (02302) 174-4801



Dagmar Stöter
Teamassistentin
Tel. (02302)174-4803



Jörg Tönnies
Immobilienberater
(02302)174-4802

Besuchen Sie uns doch mal
im ImmobilienCenter an der
Ruhrstraße 45 (Durchgang Flaßkuhle)

 Sparkasse
Witten

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete		
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m ²)		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+	
Abzüglich: Summe der Abschläge	-	
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m ²)	=	

6. Hinweis zum Gebrauch des Straßenverzeichnisses mit Wohnlagenkataster

Das Straßenverzeichnis mit Wohnlagenkataster (Fortschreibung Datenbestand Mietspiegel 2001/2003) ist in zwei übergeordnete Teilbe-

reiche aufgeteilt, damit Sie schnell über die Adresse die jeweiligen Lagebewertungen erhalten können.

Straßenname	Hausnummernbereiche								Lagekriterien		
	uv	Z	ub	Z	gv	Z	gb	Z	Zentr.	G&F	Umwelt

Straßenname und Hausnummernbereiche

- Straßenname:** Im Bereich Straßenname finden Sie alphabetisch sortiert sämtliche Straßen in der Stadt
- Hausnummernbereiche uv:** Ungerade Hausnummern von
- Hausnummernbereiche ub:** Ungerade Hausnummern bis
- Hausnummernbereiche gv:** Gerade Hausnummern von
- Hausnummernbereiche gb:** Gerade Hausnummern bis
- Zusatz Z:** Z gibt ein Zusatzmerkmal zum Hausnummernbereich an, üblicherweise einen Buchstaben

Lagekriterien und Bewertungen

Zu den preisbestimmenden Merkmalen zählt nach dem Miethöhegesetz - neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit - auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt - in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu -

wird der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Witten aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Be-

urteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-)Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten ist, kann für Senioren wiederum weniger gut sein und umgekehrt.

Daher wurde für die Lagebewertung ein möglichst objektiver, von individuellen Bedürfnissen abstrahierender Lagemaßstab entwickelt.

Um die Forderung nach einer objektiven Bewertung erfüllen zu können, ist das Lagekataster auf der Grundlage einer Befragung von lokalen Wohnungsmarktexperten erstellt worden. Der Bewertung durch die Wohnungsmarktexperten sind drei Hauptkriterien zugrunde gelegt worden, die für die Qualität einer Wohnlage eine besonders große Bedeutung haben:

- **Zentralität**
- **Grün- und Freiflächen**
- **Umweltbelastungen.**

Da sich die Qualität der Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder sogar von einem Straßenabschnitt zu einem anderen erheblich voneinander unterscheiden kann, ist die Lagequalität in Bezug auf die genannten drei Kriterien möglichst kleinräumig, d.h. auf der Ebene von Straßenabschnitten durch die Wohnungsmarktexperten erfasst worden. Straßenabschnitte mit gleicher Lagequalität können durch Hausnummernbereiche eindeutig identifiziert werden.

Zentralität; im Lagekataster abgekürzt mit „Zentr.“

Mit dem Kriterium „Zentralität“ wird die Lage (Nähe) des Gebäudes zu Infrastrukturreinrichtungen und die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur bewertet.

- „1“ für eine Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität,
- „2“ für eine Lage mit durchschnittlicher Zentralität,
- „3“ für eine Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität.

Grün- und Freiflächen; im Lagekataster abgekürzt mit „G & F“

Mit dem Kriterium „Grün- und Freiflächen“ werden die Lage und der Zugang zu größeren und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet bewertet.

- „1“ für eine überdurchschnittliche Lage und überdurchschnittlichen Zugang,
- „2“ für eine durchschnittliche Lage und durchschnittlichen Zugang,
- „3“ für eine unterdurchschnittliche Lage und unterdurchschnittlichen Zugang zu Grün- und Freiflächen.

Umweltbelastungen; im Lagekataster abgekürzt mit „Umwelt“

Mit dem Kriterium „Umweltbelastungen“ werden Belastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen) bewertet.

- „1“ bei geringer bis durchschnittlicher (üblicher) Belastung,
- „2“ bei überdurchschnittlicher Belastung,
- „3“ bei besonders starker Belastung.



**Baujahr 1500 - komplett renoviert 1996,
zentrale Wohnlage, großer Musiksaal ...**

Dieses Objekt können wir Ihnen nicht anbieten.
Wenn Sie aber eine andere Immobilie
kaufen oder verkaufen möchten,
„klemmen wir uns dahinter“!