

Mietspiegel der Großen Kreisstadt Großenhain ab 01.01.2009

Dieser Mietspiegel wurde gemeinsam erstellt von:

- ❖ Wohnungsgenossenschaft Großenhain und Umgebung eG
- ❖ Mieterverein Meißen und Umgebung e.V.
- ❖ Kaube-Immobilien Großenhain
- ❖ Stadtverwaltung Großenhain
- ❖ Immobilien-Center der Sparkasse Meißen
- ❖ Udo Neuser Hausverwaltung, Großenhain
- ❖ Großenhainer Wohnungsverwaltungs- und Baugesellschaft mbH

Erläuterungen zum Großenhainer Mietspiegel

Entstehung und Ziel

Der Ihnen vorliegende Mietspiegel ist das Ergebnis zahlreicher Beratungen und Diskussionen der aufgeführten Verhandlungspartner. Die Großenhainer Vermieter und der Mieterverein Meißen und Umgebung e.V. haben damit einen Konsens erzielt, in dem die bisherigen Erfahrungen, die Trends der Mietpreisentwicklung und die gesetzlichen Möglichkeiten der Gestaltung der Miete berücksichtigt wurden.

Der Mietspiegel soll es Mietern und Vermietern erleichtern, eine sinnvolle Einigung über die Miethöhe zu erzielen und überzogene Mietforderungen sowie Gerichtsverfahren sollen möglichst vermieden werden.

Der Mietspiegel wird damit zur Versachlichung der Auseinandersetzungen über Miete beitragen.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der aktualisierte Mietspiegel basiert auf dem Gesetz zur Neuregelung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Er widerspiegelt die gezahlten Mieten in Großenhain im September 2008 für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar.

Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden oder neuen Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Auch für Wohnungen in Ein-, Zwei-, Doppel- und Reihenhäusern ist dieser Mietspiegel anwendbar.

Nicht anwendbar ist dieser Mietspiegel bei Wohnungen, die

- vom Eigentümer selbst genutzt werden
- einem Angehörigen oder nahen Verwandten des Mieters gehören
- möbliert oder teilmöbliert sind
- in Wohnheimen sind
- mit gewerblichen Mietpreis vereinbart sind
- nach dem 03. Oktober 1990 mit Fördermitteln gebaut oder saniert wurden und einer Mietpreisbindung unterliegen.

Der Mietbegriff

Der Mietspiegel enthält die Nettokaltmiete, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung ohne Betriebs- und Heizkosten.

Soweit vertraglich vereinbart, können die in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 aufgeführten Betriebskosten zusätzlich zur Nettokaltmiete verlangt werden.

Bewertung einer Wohnung

Der Wohnwert ergibt sich aus einem Punktesystem, das sich aus der Wohnqualität (Wohnlage), Beschaffenheit des Mietobjekts und Ausstattung der Wohnung zusammensetzt.

Ausstattung

Für die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird, sind Bad, WC, Heizung, Fußböden, Fenster, Warmwasser, Elektroanlage der Wohnräume sowie Balkon, Loggia, Terrasse, Einbauküche ausschlaggebend.

Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass der Vermieter die Kosten dafür erstattet hat, bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht von 2 Ausstattungsklassen aus:

A = mit zwei Ausstattungsmerkmalen

B = mit einem Ausstattungsmerkmal

Beschaffenheit

Bei der Beschaffenheit werden die Zustände Dach, Wärmedämmung/Fassade, Aufzug, Sicherheit, wohnungsgebundener Stellplatz, Garage, Beleuchtung Hauseingang berücksichtigt.

Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollte folgendermaßen vorgegangen werden:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels wird gefunden, indem die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle verglichen werden.

Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sind bekannt bzw. feststellbar. Die Wohnlage ist aus dem Wohnlageverzeichnis zu entnehmen. Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Feld, aus dem die in Frage kommenden Werte ablesbar sind.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne aus.

Umgang mit den ausgewiesenen Mietspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale hinaus weitere Unterschiede ausweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung in den Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z.B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder – mindernden Merkmalen, auch außerhalb der in der Mieltabelle ausgewiesenen Spanne liegen.

Außerdem kann die Miethöhe von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Der neue Mietspiegel tritt am 01.01.2009 in Kraft.

Wohnlage

1 - gute Wohnlage A Innenbereich

In Gebieten des inneren Stadtbereiches mit überwiegend geschlossener , stark verdichteter Bebauung, mit Freiflächen, gepflegtem Stadtbild und gutem Gebäudezustand, mit sehr guter Infrastruktur, Energieausweis vorhanden.

Außenbereich

In Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld, mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Infrastruktur.

2 – mittlere Wohnlage B Innenbereich

In Gebieten des inneren Stadtbereiches mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, nicht von Gebäudeschäden geprägt, gutem Zustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete) mit wenig Freiflächen, Energieausweis vorhanden.

Außenbereich

In Gebieten in Stadtrandlagen mit durchschnittlicher Infrastruktur

3 – einfache Wohnlage C Innenbereich

In Gebieten des inneren Stadtbereiches mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, mit sehr wenigen Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch- und Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

Außenbereich

In Gebieten in Stadtrandlagen mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstige Infrastruktur.

Ortsteile

Verfügen über eine gute Wohnqualität (keine Emissionsbelastung, naturnahes Wohnen in ländlicher Struktur

(Einfache Wohnlage wird ab 2009 aufgrund fehlender Daten nicht mehr ausgewiesen)

Straßenverzeichnis der Stadt Großenhain „Musikerring“

Alleegäßchen
Apothekergasse
Bahnhofstraße
Beethovenallee
Berliner Straße bis Cottbuser Bahnhof
Braugasse
Carl- Maria- von- Weber- Allee 2-10
Dresdner Straße bis HNR. 16/25
Franz- Schubert-Allee
Frauengasse
Frauenmarkt
Frohngäßchen
Gabelsberger Straße
Gartengäßchen
Gutenbergstraße
Hauptmarkt
Heinrich- Heine- Straße
Herrmannstraße
Kirchplatz
Kleine Gasse
Klempnergäßchen
Klostergasse
Lessingplatz
Lindengasse
Lindengäßchen
Marktgasse
Meißner Straße bis HNR.56
Mozartallee
Naundorfer Straße
Neumarkt
Neumarktgasse
Poststraße
Quergäßchen
Salzgasse
Schillerstraße

Schloßstraße
 Siegelgasse
 Steinweg
 Töpfergasse
 Topfmarkt
 Turnstraße

Wohnlageverzeichnis zum Mietspiegel der Stadt Großenhain
 Stand: 01.01.2009

Straße	einfach -3-	mittel -2-	gut -1-
Albertstraße	3		
Alleegäßchen		2	
Alter Waidweg		2	
Amalienstraße		2	
Am Bergweiher		2	
Am Bobersberg		2	
Am Brunnen			1
Am Feldrain		2	
Am Friedhof		2	
Am Hang			1
Am Hayn			1
Am Hügel			1
Am Kupferberg		2	
Am Marstall	-	-	-
Am Speicher		2	
Am Sportplatz		2	
Am Stadtpark			1
Am Stadtrand			1
Am Stahlwerk		2	
Am Schacht		2	
Am Wasserturm		2	
Am Weinberg			1
Amtsgasse	3		
An der Bergbrauerei		2	
An der Elmobrücke	-	-	-
An der Schlosserei		2	-
An der Großen Röder	-	-	-
An der Sternwarte		2	
An der Turnhalle		2	
An der Wasserkunst		2	
Apothekergasse		2	
Auenstraße	3		
Bahnhofstraße	3		
Beethovenallee	3		
Berliner Straße-Innenbereich		2	
Berliner Straße-Außenbereich		2	
Bergstraße		2	
Bobersbergstraße		2	
Bornweg		2	
Braugasse		2	

Carl-Maria-von-Weber-Allee		2	
Caspar-Borner-Straße		2	
Chladiusstraße			1
Christian-Barth-Straße		2	
Carl-Naumann-Straße		2	
Clara-Zetkin-Weg		2	
Dr. Eichmeyer-Straße		2	
Dr. Jakobs-Straße		2	
Dr. Külz-Straße		2	
Dr. Schweitzer-Straße		2	
Dr. Semmelweis-Straße		2	
Dr. Tribulowski-Straße		2	
Doernestraße		2	
Dresdner Straße- Innenbereich		2	
Dresdner Str. -Außenbereich	3		
Elsterwerdaer Straße	3		
Erich- Weinert-Straße		2	
Fabrikgasse	3		
Feldfrieden		2	
Feldstraße		2	
Florian-Geyer-Weg		2	
Franz-Schubert-Allee		2	
Frauengasse		2	
Frauenmarkt		2	
Friedrich-Ebert- Straße		2	
Frohngäßchen		2	
Fleischerhorst		2	
Gabelsberger Straße		2	
Gartengäßchen	3		
Gartenweg		2	
Gerberdamm		2	
Geschwister-Scholl-Straße		2	
Goethestraße			1
Gotthold-Fischer-Straße		2	
Großraschützer Straße		2	
Gustav-Schuberth-Straße			1
Gutenbergstraße		2	
Hauptmarkt		2	
Heimweg			1
Heinrich-Heine-Straße		2	
Heinrich-Zille-Straße		2	
Herrmannstraße		2	
Herrmann-Zschoche-Straße		2	
Husarenstraße	-	-	-
Hohe Straße		2	
Husarenstraße	-	-	-
Im Winkel		2	

Industriestraße	-	-	-
Jägerstraße		2	
Johannes-R.-Becher-Straße		2	
Katharinengasse		2	
Katharinenplatz	3		
Käthe-Kollwitz-Straße		2	
Kirschallee		2	
Kirchplatz		2	
Kleine Gasse		2	
Kleinraschützer Straße	3		
Klempnergäßchen		2	
Klostergasse		2	
Kronenstraße		2	
Kupferbergstraße		2	
Kupferbergwäldchen		2	
Kurzer Weg		2	
Lessingplatz	3		
Lindengasse		2	
Lindengäßchen		2	
Lindenstraße		2	
Marktgasse		2	
Markusstraße		2	
Martin- Scheumann- Straße		2	
Mastenweg		2	
Meißner Straße - Innenbereich		2	
Meißner Straße- Außenbereich	3		
Mittelgasse	3		
Mittelstraße		2	
Mozartallee	3		
Mühlstraße	3		
Mülbitzer Straße	3		
Merschwitzer Straße	3		
Medessener Straße	-	-	-
Nasseböhlauer Weg	3		
Nauleiser Straße	3		
Naundorfer Straße		2	
Neue Hoffnung		2	
Neuer Weg		2	
Neumarkt		2	
Neumarktgasse		2	
Nord-West-Straße		2	
Nixgasse	-	-	-
Nixplatz	-	-	-
Öhringer Straße	3		
Parkstraße	3		
Pollmerallee		2	
Poststraße		2	

Preuskerstraße		2	
Priestewitzer Straße	3		
Quergäßchen	3		
Radeburger Platz	3		
Radeburger Straße	3		
Rahmenplatz		2	
Remonteplatz	3		
Riesaer Straße	3		
Robert-Koch-Straße		2	
Röderweg		2	
Rosa-Luxemburg-Straße	3		
Rosenstraße		2	
Rostiger Weg		2	
Rödertalstraße	-	-	-
Sachsenlandstraße		2	
Salzgasse		2	
Sandweg		2	
Schillerstraße		2	
Schloßplatz	-	-	-
Schloßstraße		2	
Schloßwiesenstraße		2	
Schulstraße		2	
Siedlungsweg			1
Siegelgasse		2	
Skassaer Straße	3		
Sonnenlehne		2	
Steinweg	3		
Sterngasse	3		
Straße des Friedens	3		
Strießener Weg	3		
Südhang		2	
Theodor-Neubauer –Straße		2	
Thomas-Mann-Straße		2	
Thomas-Müntzer-Straße		2	
Töpfergasse		2	
Topfmarkt		2	
Turnstraße		2	
Verlängerte Villastraße		2	
Villastraße		2	
Waldaer Straße		2	
Walkdamm		2	
Walter-Jacob-Ring		2	
Weinbergsweg		2	
Weinbrunnenstraße		2	
Weßnitzer Straße	3		
Wiesengäßchen	-	-	-
Wildenhainer Straße			

Zschillestraße		2	
Ortsteil Folbern			
Am Dorfanger		2	
Am Kindergarten		2	
Königsbrücker Straße	3		
Mühlenweg		2	
Schulberg	3		
Ortsteil Rostig			
Kalkreuther Straße	3		
Kornblumenweg		2	
Schiefer Weg		2	
Schulgasse	3		
Stadtweg	3		
Ortsteil Skassa			
Am Kleinen Hang	3		
An der Merschwitzer Straße	3		
Friedrich-Zürner-Straße		2	
Pflasterstraße		2	
Riesaer Landstraße	3		
Rödertalstraße		2	
Stiller Winkel		2	
Wasserturmstraße		2	
Zur Neumühle	3		
Ortsteil Weißnitz			
An der Mühle	3		
Am Kirchweg		2	
Am Teich		2	
Hauptstraße	3		
Ortsteil Zschautz			
Am Bach		2	
Am Neuen Weg		2	
An der Schäferwiese		2	
Dorfstraße	3		
Großenhainer Straße	3		
Weßnitzer Weg	3		
Zschautzter Landstraße	3		
Zschieschener Weg	-	-	-
Industriegebiet Flugplatz			
Am Rollfeld	-	-	-
Major von Minkwitz-Allee	-	-	-
Ortrander Straße	-	-	-
Zum Fliegerhorst	-	-	-
Gewerbegebiet Zschieschen			
Ahornstraße	-	-	-
Am Hopfenbach	-	-	-
An der Linde	-	-	-
Eichenallee	-	-	-

Eschenweg	-	-	-
Eschenstraße	-	-	-
Zschautzer Weg	-	-	-

Mietspiegel der Stadt Großenhain ab 01.01.2009

Baujahr	Wohnungsgröße in m ²	Wohnungsqualität (Wohnlage, Wohnhaus, Wohnungsausstattung)	
		Klasse	
		A	B
bis 1945	bis 45,9	4,50- 5,50	5,04- 5,71
	46- 60,9	2,56- 5,12	4,21- 4,61
	61- 75,9	2,98- 5,60	4,44- 5,70
	76-90,9	3,28- 5,62	4,40-5,10
	ab 91,0	3,22- 4,97	3,40- 3,60
1946 bis 2.10.1990	bis 45,9	4,50- 5,20	3,50- 5,10
	46-60,9	2,97-5,11	3,40- 5,10
	61-75,9	3,19- 5,66	3,30- 4,98
	76-90,9	2,48- 5,12	3,05- 3,98
	ab 91,0		
ab 03.10.1990	bis 45,9	4,50- 5,20	4,50- 4,68
	46-60,9	4,60- 5,10	4,00- 4,60
	61-75,9	3,50- 5,62	4,00- 5,11
	76-90,9	3,80- 4,40	4,30- 4,70
	ab 91,0	4,60- 4,90	4,34- 4,60

Punktsystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Die Feststellung, ob eine Wohnung als „ einfach- , mittel-, gut „ zu bezeichnen ist und ob ggf. vom Mittelwert des betreffenden Mietspiegelfeldes abgewichen werden soll, kann mit Hilfe der folgenden Aufstellung getroffen werden.

Hierbei sind die zu genannten Merkmalen gehörende Punkte zu addieren bzw. abzuziehen.

Einbauten bzw. Wertverbesserungen, die vom Mieter mit Genehmigung des Vermieters vorgenommen worden sind, bleiben bei der Bestimmung unberücksichtigt.

Fragebogen

Objekt: _____
 Baujahr: _____ Wohnfläche: _____

1. Wohnlage (34%, max. 51 Punkte)

	Höchstpunktzahl	Bewertung
1.1 Bauweise		
• Innenstadt „Musikerring“	4	
• Mehrfamilienhäuser bis 8 Wohnungen pro Eingang	11	
• Mehrfamilienhäuser ab 9 Wohnungen pro Eingang	7	
1.2 Verkehr		
• Geringer Verkehr	3	
• Mittlerer Verkehr	1	
• Starker Verkehr	-1	
1.3 Industrie/Gewerbe		
• Keine Industrie/Gewerbe	5	
• Wenig Industrie/Gewerbe	3	
• Vermehrte Industrie/Gewerbe	1	
1.4 sonstiger Lärm (Straßenqualität, etc.)		
• Kein Lärm	5	
• Geringer bis mittlerer Lärm	3	
• Starker Lärm	0	
1.5 sonstige Geruchsquellen		
• Geringe Geruchsquellen	-1	
• Mittlere Geruchsquellen	-2	
1.6 öffentlicher Personennahverkehr(Haltestelle)		
• Unter 5 Minuten	5	
• Ab 6 Minuten	3	
1.7 Läden des täglichen Bedarfs		
• Unter 5 Minuten	5	
• Ab 6 Minuten	3	
1.8 Grünanlagen		
• Bis 10 Minuten	5	
1.9 Freizeiteinrichtungen (z.B. Sport, Parks)		
• Bis 10 Minuten	5	
1.10 Innenstadt- Entfernungen (ab Haltestelle)		
• Unter 10 Minuten	5	
• Ab 11 Minuten	3	
Bewertungsschlüssel der Wohnlage(nur Punkt 1) Einfache Wohnlage Mittlere Wohnlage Gute Wohnlage	0 – 19 Punkte 20 – 45 Punkte 46 – 51 Punkte	

2. Wohnhaus (17 %, max. 26 Punkte)

2.1 Zustand des Daches	-2 bis 2	
2.2 Wärmedämmung / Fassade		
• Wärmeschutzverordnung eingehalten	4	
• Energieausweis vorhanden	2	
• Fassade in Ordnung	1	
2.3 Aufzug/ Fahrstuhl (ab 3- Geschosser)		
• nein	0	
• ja	4	
2.4 Sicherheit		
• Wechselsprechanlage	3	
• Automatische Türbetätigung	3	
2.5 Wohnungsgebundener Stellplatz für PKW		
• Ja	2	
• Nein	0	
• Überdacht (Carpport)	1	
2.6 Garage		
• Ja	4	
• nein	0	
2.7 Beleuchtung begehbarer Wege/ Hauseingang	2	
2.8 weitere Merkmale z.B. Sauna, Fitnessraum, Grillplatz, 2. Balkon	2	

Wohnungsausstattung (49% , max. 73 Punkte)

	Höchstpunktzahl	Bewertung
3.1 Bad (erreichbare Punktzahl: 20)		
• Raum in der Wohnung mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken, WC	11	
• Wände gefliest (mind. 150 cm)	2	
• Waschbecken nur Kaltwasser	-1	
• Heizstrahler/ Fußbodenheizung	1	
• Fußboden gefliest	2	
• Abschlag (Rohrleitungen nicht verkleidet)	-1	
• Zusätzliche Badewanne oder Dusche	2	
• 2. Waschbecken	1	
• Badmöbel	1	
3.2 separates WC (erreichbare Punktzahl: 10)		
• Innerhalb der Wohnung	4	
• Außerhalb der Wohnung	-3 bis 1	
• Beheizbar	3	
• Wände gefliest (mind. 150 cm)	2	
• Waschbecken	1	
3.3 Heizung (erreichbare Punktzahl: 10)		
• Zentralheizung, Etagenheizung oder Fernwärmeversorgung mit Thermostaten vom Vermieter zur Verfügung gestellt	10	
• Elektrospeicheröfen vom Vermieter in der gesamten Wohnung	8	
• Öfen mit manueller Befuerung	3	

• Fußbodenheizung	8	
3.4 (erreichbare Punktzahl: 3)		
• Teppichböden oder Parkett, Platten	3	
• Linoleum/PVC	1	
• Trittschalldämmung nicht vorhanden	-2	
3.5 Fenster (erreichbare Punktzahl: 6)		
• Verbundfenster/ Kastenfenster	1	
• Rolläden	2	
• Klappläden oder Jalousetten	1	
• Schallschutz	2	
• Isolierverglasung	2	
• Einfachverglasung	-1	
3.6 Warmwasser (erreichbare Punktzahl: 3)		
• In Küche	1	
• In WC	1	
• In Bad	1	
3.7 E- Anlage (erreichbare Punktzahl: 4)		
• Sämtliche Leistungen unter Putz und normgerecht	4	
• Nicht DIN (Bestandsschutz)	-2	
• DIN- gerecht (Aufputz)	2	
3.8 Nutzbarer Balkon Loggia, Terrasse, Garten erreichbare Punktzahl: 3	2 je 1	
3.9 Bewertung weiterer Ausstattungsmerkmale mit zusätzlichen Punkten (erreichbare Punktzahl:14)		
• Z.B. Einbauelemente, sofern bei der Wohnfläche unberücksichtigt, pro Element bis zu	2	
• Abschließbare Rolläden, Vergitterung	1	
• Markise oder dergleichen	1	
• Waschküche für gemeinsame Benutzung mit Trockenmöglichkeit	2	
• Küche mit Herd vom Vermieter	1	
• Küche mit Edelstahlspüle vom Vermieter	1	
• Besondere Deckenbehandlung (z.B. Holz, Stuck)	2	
• Alternative Energienutzung	4	
3.10 Abschlag		
• Unzweckmäßige Grundrisslösung, bis zu	-4	
• Keine normgerechte einbruchhemmende Wohnungstür	-2	

Gesamtbewertung (Punkte 1-3)- Wohnungsqualität-

**E i n f a c h 0 – 50 Punkte (wird ab 2009 aufgrund fehlender Daten nicht mehr
ausgewiesen)**

M i t t e l 51 – 110 Punkte

G u t ab 111 Punkte