

Angepasster sechster Mietspiegel – Strausberg 2013 –

Geltungsbereich dieses Mietspiegels:

Der Mietspiegel gilt für:

- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 Wohnungen
- nicht mietpreisgebundene Wohnungen in Geschosswohnungsbauten

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- mietpreisgebundene öffentlich und nicht öffentlich geförderte Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen

Erläuterung der Mietspiegeltabelle

Wohnlage

Die Wohnlagen wurden entsprechend ihrer stadträumlichen Lage in mittlere und gute Wohnlage eingestuft (siehe Liste Seite 8: Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen und verkehrsbelastete Straßen):

Mittlere Wohnlage

- überwiegend geschlossene, stark verdichtete Bauweise
- guter Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete), Grün- und Freiflächen und Innenhofbegrünung vorhanden
- durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten
- normale Verkehrsanbindung

Gute Wohnlage

- überwiegend offene bzw. aufgelockerte Bauweise, Hausgruppen, Gebiete in citynaher Lage mit überwiegend geschlossener Bauweise
- starke Durchgrünung
- gepflegtes Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, ruhige Wohnsituation
- Einkaufsmöglichkeiten gut bis sehr gut
- Verkehrsanbindung gut bis sehr gut

Begriffsbestimmungen

- Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung i. d. jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die sogenannten `kalten` Betriebskosten (z.B. Grundsteuern, Hausreinigung etc.) und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

- Wohnfläche

Ist die gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelte und im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche in m².

- Ausstattung

Bei der Ausstattung wird zwischen Teil- und Vollausstattung unterschieden (siehe Tabelle Seite 7: Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder). Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass hierfür Kosten vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

- Sanierungsgrad

Bei der Sanierung der Wohnungen nach 1990 wird zwischen teilsaniert und vollsaniert unterschieden (siehe Seite 5: Mietspiegeltabelle – Strausberg 2013 -).

- Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird durch das Alter (Baujahr/Bezugszeitpunkt) gekennzeichnet. Die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen ist, wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise, charakterisiert. Maßgebend ist das Baualter bzw. der Bezugszeitpunkt einer Wohnung. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugszeitpunkt der Wohnung maßgebend. Zur Beurteilung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden wurde folgende Unterscheidung der Baujahre bzw. des Bezugszeitpunktes vorgenommen: bis 1950 / 1951 – 1960 / 1961 – 1979 / 1980 – 1989 / ab 1990.

Umgang mit den Mietpreisspannen:

Die Mietspiegeltabelle gibt Auskunft über die in der Stadt Strausberg üblichen Entgelte für Wohnraum vergleichbarer

- | | | |
|-------------------|---|--|
| 1. Art | } | = ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB |
| 2. Größe | | |
| 3. Ausstattung | | |
| 4. Beschaffenheit | | |
| 5. Lage | | |

Der hervorgehobene – fett gedruckte -Wert stellt den statistischen Mittelwert¹ in den verschiedenen Tabellenfeldern des Mietspiegels dar. Unter dem Mittelwert sind die Mietspannen gemäß o.g. Parameter angegeben. Sie sind das Ergebnis durch abtrennen von je 1/6 der Werte am unteren und oberen Ende der Mietenskala des betreffenden Tabellenfeldes. In der weit überwiegenden Anzahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung im Rahmen der Mietpreisspannen des Mietspiegels berücksichtigt werden (→ siehe Tabelle Seite 7).

¹ (Median - es handelt sich somit nicht um den arithmetischen Mittelwert aus dem Spannenwert aus Ober- und Untergrenze)

Für die Einordnung einer konkreten Wohnung in die betreffende Mietpreisspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden und/oder wohnwerterhöhenden zusätzlichen Merkmale (→ siehe Tabelle Seite 7 und Liste Seite 8) lassen sich Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Mietpreisspanne errechnen.

Mietpreisliche Abweichungen vom Mittelwert zum Oberwert basieren auf gegebenen zusätzlichen Merkmalen. Wohnwerterhöhende Merkmale können nicht erneut herangezogen werden, wenn diese Merkmale bereits in der Modernisierungsumlage enthalten waren.

Überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale (Pluspunkte), ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale (Minuspunkte), ist ein Abzug des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Minimalwert vorzunehmen.

Dabei werden die Plus- und die Minuspunkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist der Tabelle „Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ (Seite 7), zu entnehmen.

Fiktive Beispielberechnung:

Für eine Wohnung Baujahr 1980-1989, 40 bis 65 m² groß, vollsaniert nach 1990, mittlere Wohnlage ergibt sich folgende Einschätzung:

Summierung der wohnwertmindernden Merkmale	= - 37 Punkte (%)
Summierung der wohnwerterhöhenden Merkmale	= + 9 Punkte (%)
Ergebnis/Differenz	= - 28 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen von - bis Spanne erfolgt **immer** ausgehend vom Mittelwert.

Da im vorliegenden Fall ein negatives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung um 28 % unter dem Differenzbetrag zwischen dem Minimal- und Mittelwert.

Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 4,72 €. Die Differenz zwischen diesem und dem Minimalwert von 4,03 € beträgt 0,69 € (4,72 € minus 4,03 €).

28 % von 0,69 € sind 0,193 € (0,69 € x 28 = 19,32 € / 100 = 0,193 €).

Dieser Betrag wird nunmehr vom Mittelwert 4,72 € abgezogen (4,72 € – 0,193 € = 4,53 €).

Nach Anwendung dieser Spanneneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Miete von **4,53 €/m²**.

Bestandteile des Mietspiegels:

- angepasste Mietspiegeltabelle - Strausberg 2013 -, (mittels Verbraucherpreisindex zum 30.04.2015 (Seiten 5 und 6))
- Tabelle: „Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ (Seite 7)
- Liste: „Straßenverzeichnis mit Zuordnung der verkehrsbelasteten Straßen“ (Seite 8)

Mietspiegeltabelle - Strausberg 2013 -

qualifizierter Mietspiegel

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 16.12.2015

SVV - Beschluss Nr. /2015 vom 05.11.2015

Baujahr	Wohnfläche	Wohnlage		Ausstattung / Beschaffenheit			
				teilausgestattet (a)	vollausgestattet (b)	teilsaniert nach 1990 (c)	voll saniert nach 1990 (d)
b i s s o	unter 40m ²	mittel	1	—	—	—	—
		gut	2	—	—	—	<u>5,67</u> 5,60 - 5,90
	40 - 65m ²	mittel	3	—	—	—	<u>5,18</u> 5,18 - 5,18
		gut	4	—	—	<u>5,27</u> 5,09 - 5,55	<u>5,63</u> 5,15 - 6,09
	über 65m ²	mittel	5	—	—	—	—
		gut	6	—	—	<u>4,71</u> 4,56 - 5,60	<u>5,72</u> 5,09 - 6,38
1 9 5 1 - 1 9 6 0	unter 40m ²	mittel	7	—	—	—	—
		gut	8	—	—	—	<u>5,09</u> 5,09 - 5,45
	40 - 65m ²	mittel	9	—	—	—	<u>5,19</u> 5,19 - 5,24
		gut	10	—	—	—	<u>5,09</u> 5,09 - 5,31
	über 65m ²	mittel	11	—	—	—	<u>5,19</u> 5,14 - 5,19
		gut	12	—	—	—	<u>4,89</u> 4,84 - 5,29
1 9 6 1 - 1 9 7 9	unter 40m ²	mittel	13	—	—	—	<u>5,01</u> 4,67 - 5,37
		gut	14	—	—	—	<u>5,10</u> 3,90 - 6,22
	40 - 65m ²	mittel	15	—	—	—	<u>4,96</u> 4,25 - 5,40
		gut	16	—	—	—	<u>5,16</u> 4,74 - 5,70
	über 65m ²	mittel	17	—	—	—	<u>4,85</u> 3,98 - 5,31
		gut	18	—	—	—	<u>4,89</u> 4,30 - 5,28
1 9 8 0 - 1 9 8 9	unter 40m ²	mittel	19	—	—	—	<u>4,68</u> 4,44 - 5,28
		gut	20	—	—	—	<u>5,29</u> 5,29 - 5,60
	40 - 65m ²	mittel	21	—	<u>4,69</u> 4,67 - 5,32	—	<u>4,68</u> 4,07 - 5,13
		gut	22	—	—	—	<u>5,29</u> 5,29 - 5,40
	über 65m ²	mittel	23	—	—	—	<u>4,68</u> 4,03 - 5,08
		gut	24	—	—	—	<u>5,20</u> 5,20 - 5,50
1 a b 9 0	unter 40m ²	mittel	25	—	—	—	<u>6,24</u> 5,00 - 6,29
		gut	26	—	<u>6,49</u> 6,28 - 7,79	—	—
	40 - 65m ²	mittel	27	—	—	—	<u>5,47</u> 4,62 - 7,68
		gut	28	—	<u>6,13</u> 5,66 - 6,68	—	<u>5,99</u> 5,54 - 7,64
	über 65m ²	mittel	29	—	<u>5,76</u> 5,76 - 6,11	—	<u>6,82</u> 5,34 - 7,41
		gut	30	—	<u>5,60</u> 5,08 - 6,25	—	<u>5,60</u> 5,06 - 6,25

- (a) teilausgestattet - Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung
- (b) vollausgestattet - Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (Fernheizung, Blockheizung, Zentralheizung, Etagenheizung)
- (c) teilsaniert nach 1990 gilt, wenn von den folgenden sieben Kriterien der Sanierung mindestens ein und maximal vier Kriterien erfüllt sind:
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Heizung | 5. Fliesen der Nassbereiche |
| 2. Fenster | 6. Sanitärinstallation (Stränge) |
| 3. Fassade mit Vollwärmeschutz | 7. Hauseingänge |
| 4. E-Anlage gem. VDE-Vorschriften | |
- (d) vollsaniert nach 1990 gilt, wenn von den unter c) genannten sieben Kriterien der Sanierung mindestens fünf Kriterien erfüllt sind

Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Punkte	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	Punkte
Merkmalgruppe 1: Bad / WC			
Bad/Toilette nicht zentral beheizbar	4	geflieste Wände über 1,40 m	3
Badeofen (Kohle oder Holz)	4	gefliester Boden oder vergleichbarer Belag	3
zu kleiner Boiler (unter 50 Liter)	2	besondere Ausstattung (Waschmaschine u.a.)	4
ohne Fenster	3	Badewanne und zusätzliche Duschwanne	5
keine Entlüftung	5	WC vom Bad getrennt	5
		zweites WC	5
Merkmalgruppe 2: Küche			
keine Entlüftung, weder mechanisch noch natürlich oder kein Fenster	5	Herdausstattung	3
nicht zentral beheizbar	5	Standardeinbauküche seit 1991	5
keine Warmwasserversorgung	5	Küche natürlich belichtet und größer als 12 m ²	5
keine Wandfliesen	2	Wandfliesen im Arbeitsbereich mindestens an zwei Seiten	2
		Fliesen oder Terrazzo als Bodenbelag	3
		zusätzlicher Anschluss für Haushaltsgeräte außer Herd; (z.B. Geschirrspüler, Waschmaschine)	3
Merkmalgruppe 3: Gebäude / Wohnung			
schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes (z.B. große Putzschäden, erhebliche Schäden der Dacheindeckung, dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks, erheblicher Fugenschaden)	6	aufwendige Decken- oder Wandverkleidung (Stuck, Täfelungen)	2
starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	3	Personenaufzug in Wohngebäuden	5
Wärmedämmung unterhalb des Errichtungsstandards	5	Teppichboden, Parkett	4
nicht abschließbarer Hauseingang	5	einbruchshemmende Wohnungseingangstüren (ab WK 3)	5
kein zur Wohnung gehörender Abstellraum/ Kellerraum	3	zur Wohnung gehörender Mietergarten/ Gartennutzung ohne besonderes Entgelt	5
Elektro-, Wasser- bzw. Abwasserleitungen in der Wohnung nicht verkleidet	5	Einbaumöbel mit mindestens 2 m ² Grundfläche	3
kein Balkon, keine Loggia	3	Balkon oder Terrasse, Loggia, Wintergarten größer als 3,8 m ²	4
keine Klingelanlage	2	Sprechanlage mit Türöffner (bei weniger als 5 OG)	5
einzelne Wohnräume nicht beheizt	5	Rollläden an allen Fenstern, einschl. Balkontür	5
einfachverglaste Fenster	5	Gebäude mit max. 6 Wohnungen pro Eingang	5
keine Möglichkeit, außerhalb der Wohnung Wäsche zu trocknen	2		
Beeinträchtigung durch gewerbebedingten Publikumsverkehr, Geräusche und Gerüche (im gemeinsamen Eingangsflur)	4		
Wohnungen schlecht belichtet/besonnt – aufgrund von Abweichungen von baurechtlichen Vorschriften	2		
Merkmalgruppe 4: Wohnumfeld			
verkehrsbelastete Straßen: als Anlage beigelegt	7	aufwendig gestaltetes Wohnumfeld	3
Wohngebäude an unbefestigter Straße	3	sehr gute Infrastruktur, u.a. ausgeprägte soziale Infrastruktur, Erholung, Freizeit	3
fehlender Kinderspielplatz	5	unmittelbare Seenähe	5

Straßenverzeichnis mit Zuordnung der Wohnlagen und verkehrsbelasteten Straßen

Straßen mittlerer Wohnlage:

- Otto-Grotewohl-Ring
- Artur-Becker-Straße
- Hans-Beimler-Ring
- Heinrich-Rau-Straße
- Am Marienberg
- Am Herrensee
- Am Annatal
- Wriezener Straße
- Bahnhofstraße
- Am Försterweg
- Albin-Köbis-Ring
- Heinrich-Dorrenbach-Straße
- Scharnhorststraße
- Max-Reichpietsch-Ring
- Paul-Singer-Straße
- Rudolf-Egelhofer-Straße

Straßen guter Wohnlage:

Alle übrigen Straßen werden in die gute Wohnlage eingestuft.

verkehrsbelastete Straßen:

- Umgehungsstraße (einschl. Gielsdorfer Straße bis Nordkreuzung)
- Wriezener Straße
- Prötzeler Chaussee
- Philipp-Müller-Straße
- Kastanienallee
- Hohensteiner Chaussee
- An der Stadtmauer
- Wallstraße
- Hegermühlenstraße (bis Elisabethstr.)
- Elisabethstraße
- August-Bebel-Straße
- Berliner Straße
- Ernst-Thälmann-Straße
- Garzauer Straße
- Landhausstraße
- Bahnhofstraße
- Hennickendorfer Chaussee