

„ 5. Mietspiegel – Strausberg 2009 „

**(qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB)
für nicht mietpreisgebundene Wohnungen**

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der vorliegende Fünfte Mietspiegel –Strausberg 2009 - wurde durch den „Arbeitskreis Mietspiegel“ nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen (§ 558d BGB) erstellt. Unter der Moderation des Fachbereiches Bürgerdienste der Stadtverwaltung Strausberg haben an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt

für die Vermieterseite:

Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ e.G.
TLG Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin /Brandenburg
Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft e.G.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, -Nebenstelle Cottbus

für die Mieterseite:

Mieterbeirat für TLG Immobilien GmbH
Bürgerbund „Nordheim 91“ e.V.
Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.
Bürgerverein Vorstadt e.V.

und diesen als für die Stadt Strausberg rechtsverbindlich anerkannt.

Der Mietspiegel ist gültig ab 15.12.2009.

Er beruht auf einer Primärdatenerhebung von 7333 Mieten (Nettokaltmieten), die von der Vermieterseite des Arbeitskreises Mietspiegel und einer Vielzahl anderer Vermieter der Stadt Strausberg bereitgestellt wurden. ¹

Dabei wurden nur die Nettokaltmieten betrachtet, die am Stichtag 31.05.2009 galten.

Nach § 558 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wurden nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt, bei denen die Miete in dem Zeitraum 01.06.2005 bis 31.05.2009 neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten).

Die diesem Mietspiegel zu Grunde liegenden Mietdaten wurden auf Basis der von den Vermietern bereitgestellten Daten durch das ComputerZentrum Strausberg gemeinsam mit dem FB Bürgerdienste – entsprechend den Vorgaben aus dem Arbeitskreis Mietspiegel – durch umfangreiche Auswertungsverfahren ermittelt, auf ihre Plausibilität geprüft, bereinigt und aufbereitet.

¹ (Bem.: Die Aufstellung der beteiligten Vermieter kann in der Stadtverwaltung eingesehen werden).

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 Anlage):

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 alle 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 und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet- und Gewerbezuschläge.

➤ Wohnfläche

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

➤ Ausstattung

Bei der Ausstattung wird unterschieden zwischen teil- und vollausgestattet (→ siehe Tabelle). Maßgeblich sind nur die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt oder finanziert wurden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen, ohne dass Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

➤ Sanierung

Bei der Sanierung der Wohnungen nach 1990 wird unterschieden zwischen teilsaniert und vollsaniert (→ siehe Tabelle).

➤ Beschaffenheit

Die Beschaffenheit einer Wohnung wird durch das Alter (Baujahr/Bezugsfertigkeit) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter bzw. die Bezugsfertigkeit einer Wohnung. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z.B. bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden wurde folgende Unterscheidung der Baujahre bzw. der Bezugsfertigkeit 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

- | | | |
|--|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Art 2. Größe 3. Ausstattung 4. Beschaffenheit 5. Lage | } | = ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB |
|--|---|--|

Der fettgedruckte Wert stellt den statistischen Mittelwert (Median - es handelt sich somit nicht um den arithmetischen Mittelwert aus dem Spannenwert aus Ober- und Untergrenze) in den verschiedenen Tabellenfeldern des Mietspiegels dar. Unter dem Mittelwert sind die Mietspannen gem. 1. bis 5. angegeben. Sie sind das Ergebnis durch Kappen von je 1/6 der Fälle am unteren und oberen Ende der Mietenskala des betreffenden Tabellenfeldes.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile einer Wohnung im Rahmen der Mietspannen des Mietspiegels berücksichtigt werden (→ siehe Tabelle).

Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Mietspanne 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 Anlage) lassen sich Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Mietpreisspanne ermitteln.

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

Überwiegen die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Höchstwert gerechtfertigt. Überwiegen die Minuspunkte der zusätzlichen Merkmale, ist ein Abzug des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Niedrigstwert vorzunehmen.

Dabei werden die (positiven und negativen) Punkte (Anzahl der Punkte = %) gegeneinander aufgerechnet. Der maßgebliche Prozentsatz ist den „Zusätzlichen Merkmalen für die Spanneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“ zu entnehmen.

Beispiel:

Für eine Wohnung Baujahr 1980-1989, 40 bis 65 m² groß, vollsanziert 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 unter dem Mittelwert. Nämlich um 28 % des Differenzbetrages zwischen unterem Wert und Mittelwert.

Im vorliegenden Fall beträgt der Mittelwert 4,56 EUR. Die Differenz zwischen diesem und dem unteren Wert von 3,89 EUR beträgt 0,67 EUR (4,56 EUR minus 3,89 EUR).

28 % von 0,67 EUR sind 0,188 EUR (0,67x28=18,76/100=0,188).

Dieser Betrag wird nunmehr vom Mittelwert 4,56 EUR abgezogen (4,56 – 0,188 = 4,37).

Nach Anwendung dieser Spanneinordnung ergibt sich für die Beispielwohnung

- eine ortsübliche Miete von **4,37 EUR/m²**.

Bestandteile des Mietspiegels:

- Mietspiegeltabelle - Strausberg 2009 -
- Tabelle „Zusätzliche Merkmale für die Spanneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder“
- Anlage „Straßenverzeichnis mit Zuordnung der verkehrsbelasteten Straßen“

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 11/152/2009 am 01.10.2009 den vorliegenden Mietspiegel anerkannt.

Strausberg, den 02.10.2009

Cornelia Stark
Cornelia Stark
Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung



Hans Peter Thierfeld
Bürgermeister

Fünfter Mietspiegel – Strausberg 2009 –

– qualifizierter Mietspiegel vom 15.12.2009

Mietspiegeltabelle (Nettokaltmiete €/m²) gültig ab 15.12.2009

SVV - Beschluss Nr.: 11/152/2009 vom 01.10.2009

Baujahr	Wohnfläche	Wohnlage		Ausstattung / Beschaffenheit							
				teilausgestattet (a)	vollausgestattet (b)	teilsaniert nach 1990 (c)	vollsaniiert nach 1990 (d)				
b i s o	unter 40m ²	mittel	1	—	—	—	—				
		gut	2	—	—	—	—				
	40 - 65m ²	mittel	3	—	—	5,09**	5,72**				
		gut	4	—	—	5,09 4,63	5,09 5,10	5,04 4,49	6,15 5,67		
	über 65m ²	mittel	5	—	—	—	—				
		gut	6	—	—	4,84 4,06	5,06	4,31	4,99 5,45		
1 9 5 1 - 1 9 6 0	unter 40m ²	mittel	7	—	—	—	—				
		gut	8	—	—	5,35* 5,35	5,35	—			
	40 - 65m ²	mittel	9	—	—	4,95**	5,10	—			
		gut	10	—	—	4,95 5,09	5,15	4,60	5,11		
	über 65m ²	mittel	11	—	—	4,95**	5,10	—			
		gut	12	—	—	4,95 3,66	5,15	4,02	4,85		
1 9 6 1 - 1 9 7 9	unter 40m ²	mittel	13	—	—	—	4,76**	4,59	4,92		
		gut	14	—	—	—	—	3,83	4,76	5,44	
	40 - 65m ²	mittel	15	—	—	—	—	4,20	4,61	5,00	
		gut	16	—	—	—	—	4,33	4,80	5,24	
	über 65m ²	mittel	17	—	—	—	—	4,04	4,60	4,99	
		gut	18	—	—	4,06*	4,43	4,14	4,60	4,88	
1 9 8 0 - 1 9 8 9	unter 40m ²	mittel	19	—	—	4,35	4,94	4,18	4,60	4,99	
		gut	20	—	—	—	—	—	5,25**	5,25	
	40 - 65m ²	mittel	21	—	—	4,33	4,70	3,89	4,56	4,95	
		gut	22	—	—	—	—	—	5,11**	5,57	
	über 65m ²	mittel	23	—	—	4,30	4,75	4,11	4,59	4,70	
		gut	24	—	—	3,70	—	—	5,00*	5,11	
1 a b 9 0	unter 40m ²	mittel	25	—	—	—	—	4,06	4,55	5,77	
		gut	26	—	7,51**	7,26	7,58	—	—	—	
	40 - 65m ²	mittel	27	—	6,69	6,69	6,69	—	3,90	5,14	
		gut	28	—	6,14	5,41	7,50	—	4,42	5,44	
	über 65m ²	mittel	29	—	5,32	5,12	6,70	—	4,25	4,45*	5,34
		gut	30	—	5,95	5,00	6,14	—	4,42	4,42**	5,44

- (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 Kriterium 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) - vollsaniiert nach 1990 - gilt, wenn von den unter c) genannten sieben Kriterien der Sanierung mindestens fünf Kriterien erfüllt sind

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 6 Mietwerte).

- * Probe unter 10 Fällen
 ** Probe unter 20 Fällen

Zusätzliche Merkmale für die Spanneneinordnung innerhalb der Mietspiegelfelder

Wohnwertmindernde Merkmale (-)	Punkte	Wohnwerterhöhende Merkmale (+)	Punkte
<i>Merkmalsgruppe 1: Bad / WC</i>			
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
<i>Merkmalsgruppe 2: Küche</i>			
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
<i>Merkmalsgruppe 3: Gebäude / Wohnung</i>			
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		
<i>Merkmalsgruppe 4: Wohnumfeld</i>			
verkehrsbelastete Straßen: als Anlage beigefügt	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 verkehrsbelastete 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
- Bahnhofsstraße
- Hennickendorfer Chaussee