



Stadt

**Fürstenwalde**

Spree



**Mietspiegel  
2005**

# Mietspiegel 2005

der Stadt Fürstenwalde/Spree

## Erläuterungen zum Mietspiegel

### 1. Allgemeines

Dieser einfache Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht gezahlter Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe und Beschaffenheit bzw. Ausstattung.

Mietspiegel dienen u.a. der Ermittlung von Vergleichsmieten bei Abschluss von Mietverträgen oder Mieterhöhungsverlangen.

Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass

- das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet;
- die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Erhöhungen nach Modernisierungen oder Erhöhungen der Betriebskosten);
- das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
- die Miete sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 21 Strafgesetzbuch zu beachten. Mieten, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzung oder Mietzinsvereinbarung entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietspiegels bestehen.

Im vorliegenden Mietspiegel sind Mietwerte berücksichtigt, wie sie in den vergangenen vier Jahren bis zum 01.01.2005 in der Stadt Fürstenwalde vereinbart wurden.

### 2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Wohnungen (freifinanziert) in Mehrfamilienhäusern mit abgeschlossenen Wohnungen.

Nicht berücksichtigt sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser, Appartements und Maisonette-Wohnungen.

### 3. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatlich Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche.

Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten, also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

#### **4. Aufbau und Differenzierung des Mietspiegels**

Der Mietspiegel ist nach **Baualter, Größe** und **Modernisierungsgrad** (Ausstattung) der Wohnung, differenziert.

Da man in der Praxis davon ausgehen muss, dass sich die Vergleichbarkeit von Wohnungen unter Beachtung von Baujahr und Jahr der Modernisierung schwierig gestaltet, ist hier nach dem tatsächlichen Baujahr des Gebäudes (**Baualter**) unterschieden worden.

Modernisierungen/Sanierungen werden im Mietspiegel durch die Ausstattung berücksichtigt.

##### **Ausstattung**

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen gilt eine durchschnittliche Grundausstattung. Diese beinhaltet:

- Sammelheizung (zentrale Wärmeversorgung durch Fernwärme, Hausstationen auf Öl- oder Gasbasis)
- Bad oder Dusche
- Innen-WC
- Küche (ohne Ausstattung)

##### **Nicht modernisiert**

Die Gruppierung "Nicht modernisiert" umfasst Wohnungen, die über die Standardausstattung verfügen, in denen keine Modernisierungen nach 1991 erfolgten. Dazu zählen auch Wohnungen, die im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR gebaut wurden (Plattenbauten) und die sich im Wesentlichen noch in diesem Zustand befinden, auch wenn notwendige Reparatur- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten.

##### **Teilmodernisiert**

Wohnungen in der Gruppierung "Teilmodernisiert" sind in den Jahren nach 1991 durch mindestens eine der folgenden Maßnahmen in ihrem Wohnstandard verbessert worden.

- Einbau einer zentralen Wärmeversorgung
- Ein- bzw. Ausbau eines Bades nach aktuellem Standard (Sanitärausbau, Wand- und/oder Bodenfliesung unabhängig von der Höhe)
- Einbau neuer Fenster (Isolierverglasung nach Stand der Technik des jeweiligen Jahres)
- Wärmedämmung entsprechend des jeweiligen Standes der Wärmeschutzverordnung

##### **Vollmodernisiert**

Wohnungen in der Gruppierung "Vollmodernisiert" sind in den Jahren nach 1991 durch mindestens drei der folgenden Maßnahmen in ihrem Wohnstandard wesentlich verbessert worden.

- Einbau einer zentralen Wärmeversorgung
- Ein- bzw. Ausbau eines Bades nach aktuellem Standard (Sanitärausbau, Wand- und/oder Bodenfliesung unabhängig von der Höhe)
- Einbau neuer Fenster (Isolierverglasung nach Stand der Technik des jeweiligen Jahres)
- Wärmedämmung entsprechend des jeweiligen Standes der Wärmeschutzverordnung

Wohnungsbau nach 1991 entspricht in der Regel den Bedingungen der Vollmodernisierung, daher kommen in dieser Baualterklasse keine Angaben zu nicht modernisierten und zu teilmodernisierten Wohnungen vor.

##### **Wohnungsgröße**

Die Größe der Wohnung bestimmt sich nach der Quadratmeterzahl der im eigentlichen Sinne zum Wohnen bestimmten Räume gemäß der Wohnflächenverordnung bzw. der II. Berechnungsverordnung, also ohne Zusatzräume wie Keller, Boden, Garage oder Waschküche. Kleinere Wohnungen mit Sanitär- und Versorgungsbereich haben, bedingt durch höheren Baukostenaufwand, eine vergleichsweise höhere Miete als größere Wohnungen.

## 5. Mietwertspannen und Mittelwerte

In der Mietspiegeltabelle werden für jedes Mietspiegelfeld drei Werte ausgewiesen.

Der Mittelwert repräsentiert die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter, der Unterwert und der Oberwert beschreiben die Spanne, zwischen denen sich die Nettokaltmieten bewegen. Sie sind aus zwei Dritteln der insgesamt in die Bewertung eingeflossenen Mietwerte ermittelt, damit werden extreme Abweichungen aus der Berechnung eliminiert.

Die in den Mietspiegelfeldern ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz gleicher Vergleichsmerkmale in der Ausgestaltung speziell der Ausstattung unterschiedlich sein können. Je nach Vorhandensein von wertsteigernden oder wertmindernden Merkmalen kann man sich in Richtung oberer bzw. unterer Mietwert orientieren.

Vereinbarte Mietwerte können zum Oberwert hin abweichen, wenn wertsteigernde Merkmale, wie Fußbodenheizung, komfortable Sanitärausstattung (Bidet, Dusche und Wanne, zweites Bad), hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett), Einbaumöbel etc. vorhanden sind.

Abweichungen zum unteren Wert können beispielsweise auftreten bei Bad oder WC für mehrere Mietparteien, bei unzureichend abgesicherter Stromversorgung oder bei gefangenen Räumen.

## Mietspiegeltabelle

| Ausstattung |                          | Nicht modernisiert |             |          | Teilmodernisiert |             |          | Vollmodernisiert |             |          |
|-------------|--------------------------|--------------------|-------------|----------|------------------|-------------|----------|------------------|-------------|----------|
| Baualter    | Wohnfläche               | Unterwert          | Mittelwert  | Oberwert | Unterwert        | Mittelwert  | Oberwert | Unterwert        | Mittelwert  | Oberwert |
|             | bis 45 m <sup>2</sup>    | 2,26               | <b>2,75</b> | 3,12     | 4,25             | <b>4,57</b> | 4,78     | 5,11             | <b>5,72</b> | 6,59     |
| bis 1949    | 45 - 75 m <sup>2</sup>   | 2,17               | <b>2,52</b> | 2,81     | 3,84             | <b>4,39</b> | 4,86     | 4,67             | <b>5,32</b> | 6,11     |
|             | Größer 75 m <sup>2</sup> | 2,07               | <b>2,26</b> | 2,63     | 3,58             | <b>4,00</b> | 4,40     | 4,81             | <b>5,42</b> | 6,14     |
|             | bis 45 m <sup>2</sup>    | 2,59               | <b>2,72</b> | 2,75     | 3,82             | <b>4,22</b> | 4,93     | --               | --          | --       |
| 1950 - 1970 | 45 - 75 m <sup>2</sup>   | 2,16               | <b>2,50</b> | 2,69     | 3,95             | <b>4,23</b> | 4,62     | 3,75             | <b>4,18</b> | 4,70     |
|             | Größer 75 m <sup>2</sup> | 2,66               | <b>2,86</b> | 3,17     | 3,76             | <b>4,25</b> | 4,78     | 3,83             | <b>4,04</b> | 4,32     |
|             | bis 45 m <sup>2</sup>    | 2,85               | <b>3,15</b> | 3,41     | 3,37             | <b>3,87</b> | 4,35     | 3,85             | <b>4,61</b> | 5,11     |
| 1971 - 1990 | 45 - 75 m <sup>2</sup>   | 2,85               | <b>3,11</b> | 3,43     | 3,32             | <b>3,59</b> | 3,84     | 3,70             | <b>4,14</b> | 4,47     |
|             | Größer 75 m <sup>2</sup> | 2,91               | <b>3,22</b> | 3,60     | 3,27             | <b>3,51</b> | 3,77     | 4,23             | <b>4,53</b> | 5,62     |
|             | bis 45 m <sup>2</sup>    | --                 | --          | --       | --               | --          | --       | 4,50             | <b>5,28</b> | 5,88     |
| nach 1990   | 45 - 75 m <sup>2</sup>   | --                 | --          | --       | --               | --          | --       | 3,63             | <b>5,04</b> | 6,14     |
|             | Größer 75 m <sup>2</sup> | --                 | --          | --       | --               | --          | --       | 4,00             | <b>4,89</b> | 5,88     |

Für die mit -- gekennzeichneten Felder lagen entweder keine repräsentativ verwertbaren Daten vor oder die betreffende Kombination tritt nicht auf.

## **6. Arbeitsgruppe und mitwirkende Unternehmen**

Der Mietspiegel 2005 der Stadt Fürstenwalde wurde von einer Arbeitsgruppe unter Moderation der Stadtverwaltung Fürstenwalde erarbeitet.

Der Arbeitsgruppe gehörten Vertreter der folgenden Unternehmen bzw. Vereinigungen an:

- Allgemeine Wohnungs- und Industriebaugesellschaft mbH & Co. KG
- Computer Zentrum Binder & Karl GmbH
- Fürstenwalder Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
- Genossenschaft für Wohnungen und Wohnungsbau e.G.
- Haus- und Grund Verein der priv. Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer
- Immobilienbüro Klaus Rothe
- Märkischer Mieterverein Fürstenwalde e.V.
- Wohnungswirtschaft GmbH

Daten für die Berechnung der Mietspiegelwerte wurden von Wohnungseigentümern und Vermietungsunternehmen unterschiedlicher Größe zur Verfügung gestellt, die über entsprechenden Wohnraum in der Stadt Fürstenwalde verfügen.