

Finsterwalder Mietspiegel 2006

Anerkennung – Finsterwalder Mietspiegel

Der vorliegende Mietspiegel 2006 für die Stadt Finsterwalde wird ausdrücklich mitgetragen und anerkannt durch:

- Mieterbund Finsterwalde und Umgebung e. V.
- Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH
- Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde e. G.
- Immobiliendienst der Sparkasse Elbe-Elster Finsterwalde
- Private Haus- und Wohnungsverwaltung C. Küttner, Finsterwalde
- Maklerbüro, Immobilien- und Hausverwaltung Fiedler, Finsterwalde
- Stadtverwaltung Finsterwalde

Mietspiegelerstellung / Mitwirkung

Das Bauamt – Sachgebiet Bauverwaltung / Wohnungswesen – als federführendes Organ wurde beauftragt, gemeinsam mit den oben genannten Verfahrensbeteiligten einen einvernehmlich festgestellten Mietspiegel zu erstellen.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Werte sind von der Stadt aufgrund der übergebenen repräsentativen Mietpreisübersichten der Vermieter in umfangreichen Auswertungsverfahren ermittelt worden.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Finsterwalde (ausgenommen die Ortsteile Pechhütte und Sorno) am 01.08.2006 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit.

Diese Mietpreise werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im § 558 Buchst. c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für fast alle Mietwohnungstypen in Finsterwalde.

Nach Plausibilitätsprüfung und umfangreicher Analyse wurden insgesamt 4.937 Finsterwalder Wohnungen zur Nettokaltmiete ermittelt, welche im Mietspiegel festgehalten sind. Sie beruhen auf vorhandenen Datenbeständen der Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen. Ergänzende Daten konnten im privaten Bereich durch verteilte Fragebögen ermittelt werden.

Der Finsterwalder Mietspiegel 2006 entspricht in der Systematik der Datenausweisung und Gestaltung der Erläuterungen weitgehend dem bewährten bisherigen Mietspiegel 2002.

Die Wohnlagezuordnung (Lagequalität) ist zurzeit nicht differenziert und übt somit keinen Einfluss für die Mietpreisbildung aus.

Da die Mietwohnungen entsprechend der Stadtgröße räumlich relativ stark konzentriert sind, ist auch bei der zukünftigen Entwicklung der Mietpreise kein gravierender, konkret feststellbarer Einfluss der Wohnlagequalität zu erwarten.

Dieser Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden bzw. neu einzugehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

...

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht Preis gebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Zeitraum vom 24.01.2007 bis 31.12.2010 für Wohnungen, die bis zum 01.08.2006 bezugsfähig waren und nicht mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurden.

Dazu zählen auch die Wohnungen, die vor dem 03.10.1990 bezugsfertig waren oder deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag und die erst danach fertig gestellt wurden (sogenannte Wendewohnungen).

Nicht einbezogen sind

- Wohnungen, die nach dem 01.08.2006 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- Maisonette-Wohnungen,
- Appartements,
- geförderter Wohnungsbau,
- Wohnungen in Wohnheimen,
- Werks- und Dienstwohnungen,
- gewerblich genutzte Wohnungen,
- möblierte Wohnungen,
- Wohnungen ohne eigenen Zugang,
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische,
- bewohnte Unterkünfte,
- infolge ihres schlechten Bauzustandes derzeit nicht vermietbare Wohnungen.

Der Mietenbegriff in diesem Mietspiegel – „Nettokaltmiete“

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete:

- ohne alle (sogenannten „kalten“) Betriebskosten,
- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Die Gliederung dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit aus.

Er umfasst wegen der gegebenen Mietenstruktur als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete erhobenen Mieten je Wohnungstyp. (Das heißt: Der untere und obere Wert der Mietspanne wurde durch Kappen von je 1/6 der Fälle am oberen und unteren Ende der Mietskala bestimmt. (2/3-Spanne).)

Der Mittelwert ist als rechnerisches (arithmetisches) Mittel festgelegt.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Finsterwalde tatsächlich erhobenen Mieten in der ortsüblichen Vergleichsmiete erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen einen Durchschnitt dar.

...

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

Art: Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart sowie den Wohnungstyp. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen nicht für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Größe: Zur Bestimmung der **Wohnungsgröße** ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand wurden für diesen Finsterwalder Mietspiegel folgende Wohnungsgrößengruppen fixiert:

- . unter 40 qm
- . 40 bis unter 60 qm
- . 60 bis unter 90 qm
- . 90 qm und mehr

Ausstattung: Das Vergleichsmerkmal **Ausstattung** bezieht sich auf eine Vielzahl von Ausstattungsmöglichkeiten. Das Ausstattungsniveau einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die vom Vermieter gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben die Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Die bisherigen Mietspiegel 1997 und 2002 gingen von drei Ausstattungsklassen aus:

- (1) Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad oder Dusche, ohne WC (außerhalb der Wohnung)
- (2) Wohnungen ohne Sammelheizung, mit Bad oder Dusche und WC in der Wohnung
- (3) Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad oder Dusche und WC in der Wohnung

In den Ausstattungsklassen (1) + (2) liegen keine bzw. nur unter 10 Mietwerte vor, so dass keine verlässliche Aussage über die ortsübliche Vergleichsmiete bezüglich dieser Ausstattungsklassen im Mietspiegel getroffen werden kann. Der Finsterwalder Mietspiegel 2006 enthält deshalb nur die Ausstattungsklasse

- (3) Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad oder Dusche und WC in der Wohnung.

...

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- WC: Dabei geht es um die Unterscheidung zwischen Innen- und Außen-WC.
- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist.
Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmt (Gas-, Öl-, Elektroheizung) ist einer Sammelheizung gleichzusetzen. Nachtspeicherheizungen, die nicht im Sinne einer modernen Anlage (z. B. zentralgesteuerte elektrische Fußbodenheizung) von einer zentralen Stelle aus gesteuert werden sowie Gasaußenwandheizer, zählen nicht zu einer Sammelheizung.
- Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

Das Wohnwertmerkmal **Beschaffenheit** bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. Die Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Baujahr) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Für den mietspiegelrelevanten Finsterwalder Wohnungsbestand wurden nachfolgende Unterscheidungen der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- bis 1918
- 1919 – 1949
- 1950 – 1968
- 1969 – 02.10.1990 und sogenannte Wendewohnungen
- 03.10.1990 – 01.08.2006 und frei finanzierte Wohnungen,
die zwischen dem 03.10.1990 und dem 01.08.2006 bezugsfertig wurden.

Die sogenannten Wendewohnungen im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag, die aber erst danach fertig gestellt wurden. Für diese Wohnungen galten ebenfalls die beiden Grundmietenverordnungen und die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

Die **Wohnlage** findet im Finsterwalder Mietspiegel 2006 als Wohnwertkriterium infolge des gegenwärtig in den Mieten noch nicht nachweisbaren Einflusses keine Berücksichtigung.

...

Anwendung dieses Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, in dem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen. Größe, Ausstattung und auch Bezugsfertigkeit der Wohnung werden Sie kennen oder feststellen können. Aus diesen drei Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Finsterwalder Mietspiegel 2006

Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen in Finsterwalde
Stichtag: 01.08.2006

Ausgewiesen ist die Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche monatlich.

Baujahr	bezugsfertig bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1968	1969 - 02.10.1990 einschl. Wendewohnungen	ab 03.10.1990 - 01.08.2006
Ausstattung	mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung	mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung	mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung	mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung	mit Innen-WC, mit Bad/Dusche, mit Sammelheizung
Wohnfläche	1	2	3	4	5
unter 40 m²	3,99* 2,40 - 5,04	4,50* 2,86 - 5,08	4,29 4,07 - 4,89	4,26 3,64 - 5,58	
40 bis unter 60 m²	4,18 2,49 - 4,82	4,32 2,50 - 5,36	4,32 3,60 - 4,95	4,26 2,79 - 5,09	
60 bis unter 90 m²	3,94 2,81 - 5,72	4,00 3,00 - 4,86	4,25 3,50 - 5,28	4,18 2,50 - 4,80	5,24* 4,46 - 5,96
90 m² und mehr	3,72 2,23 - 4,60	3,86 2,73 - 4,70		4,03* 3,47 - 4,89	

Erläuterungen

Bei Leerfeldern liegen für eine verlässliche Aussage keine genügende Anzahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten)

Die mit * versehenen Mietspiegeldaten haben wegen einer zu geringen Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. (* = 10 bis 30 Mietwerte)

Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Diese Vor- und Nachteile einer Wohnung werden durch angemessene Einstufung innerhalb der betreffenden Mietpreisspanne berücksichtigt.

Zu beachten ist: Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche, andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Bei der Spanneneinordnung sind die in der Tabelle „wohnmindernde“ oder „wohnerhöhende“ Ausstattungsmerkmale (zusätzliche Merkmale) aufgeführten Kriterien besonders zu beachten. Sie beeinflussen die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne maßgeblich. In der folgenden Orientierungshilfe sind die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale zusammengestellt.

Orientierungshilfen für den Umgang und die Handhabung der Mietspiegelspannen im Mietspiegelfeld

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Fixierung der Miethöhe wesentlich, insbesondere für Wohnungen, die infolge von Sanierungsmaßnahmen von den ausgewiesenen Mittelwerten der zugrunde liegenden gemittelten Wohnqualität deutlich abweichen oder aber auch infolge unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnwertmerkmalen auch deutlich negativ nach unten abweichen vom ausgewiesenen Mittelwert.

Nach folgendem Bewertungssystem für wohnerhöhende und wohnmindernde Merkmale in der Unterteilung nach den drei Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppe 1:	Bad / WC
Merkmalsgruppe 2:	Küche
Merkmalsgruppe 3:	Wohnung / Wohngebäude

kann durch Ankreuzen der zutreffenden zusätzlichen Merkmale (in der nachfolgenden Tabelle) über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Überwiegen für eine einzuordnende Wohnung mehr Plus- als Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete über dem Mittelwert der Mietspiegelzelle (am oberen Spannenwert).

Überwiegen dagegen mehr Minus- als Pluspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter dem Mittelwert der Mietspiegelzelle (am unteren Spannenwert).

Anleitung zur Einordnung in Mietspiegelspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils folgenden Zuschlägen bzw. Abschlägen beeinflusst werden:

- Merkmalsgruppe 1:	(MGR 1)	
Ausstattung des Bades / WC		30 %
- Merkmalsgruppe 2:	(MGR 2)	
Ausstattung der Küche		30 %

...

- Merkmalsgruppe 3: (MGR 3)	
Wohnung / Wohngebäude	<u>40 %</u>
	100 %

Wenn in einer Merkmalsgruppe die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale überwiegen, so ist ein Zuschlag von 30 bis max. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert in Ansatz zu bringen.

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe, ist ein Abzug von 30 bis max. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert in Ansatz zu bringen.

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Beispiel:

Werte der Mietspiegelzelle der zutreffenden Vergleichswohnung:

4,18 EUR/qm (Mittelwert)	Es handelt sich hierbei um eine bewertete Wohnung bis 1918 bezugsfertig geworden mit Sammelheizung, mit Bad und mit WC in der Wohnung, 55 qm groß (Mietspiegelfeld B 1), dann ergeben sich aus dem Mietspiegel folgende Werte:
2,49 – 4,82 EUR/qm (Mietpreisspanne)	

unterer Wert: 2,49 EUR/qm	Mittelwert: 4,18 EUR/qm	oberer Wert: 4,82 EUR/qm
-----		-----
1,69 EUR/qm untere Spanne		0,64 EUR/qm obere Spanne

Ergebnis der durch Ankreuzen von zusätzlichen Merkmalen vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppen	es überwiegen	daher
MGR 1: Ausstattung des Bades	- (Punkte)	- 30 %
MGR 2: Ausstattung der Küche	- (Punkte)	- 30 %
MGR 3: Wohnung / Wohngebäude	+ (Punkte)	+ 40 %
Summe		- 20 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse in den einzelnen MGR 1 – 3 ergibt sich, dass die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen und der Mietpreis für die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes liegt. Im Falle des Beispiels sind 20 % der unteren Mietpreisspanne vom Mittelwert abzuziehen.

Rechengang:

$$1,69 \text{ EUR/qm} \times 0,20 = 0,34 \text{ EUR/qm}$$

$$4,18 \text{ EUR/qm} - 0,34 \text{ EUR/qm} = 3,84 \text{ EUR/qm}$$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 3,84 EUR/qm.

Orientierungshilfe für den Umgang mit den Mietspiegelspannen bei Altbauwohnungen und Neubauwohnungen

Zusätzliche Merkmale		
Merkmalsgruppe	- wohnwertmindernde Merkmale	+ wohnwerterhöhende Merkmale
1 Bad/WC		
	<input type="checkbox"/> kein Handwaschbecken <input type="checkbox"/> freistehende Badewanne ohne Verblendung <input type="checkbox"/> keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) <input type="checkbox"/> Badeofen, Kohle oder Holz <input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung/ Trockentoilette <input type="checkbox"/> Nutzung durch mehr als eine Mietpartei bei Außen-WC	<input type="checkbox"/> Badewanne und zusätzliche Duschtasse/ Kabine <input type="checkbox"/> Bad wandhoch gefliest über 1,60 m <input type="checkbox"/> Bad und WC in getrennten Räumen <input type="checkbox"/> zweites WC <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad <input type="checkbox"/> Bidet im Bad
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	-30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-) Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (+) Punkte größer als die der Minuspunkte ist
2 Küche		
	<input type="checkbox"/> kein Spülbeckenanschluß oder Ausguß <input type="checkbox"/> keine Warmwasserversorgung in der Küche <input type="checkbox"/> keine Entlüftung (natürliche oder künstliche) <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster <input type="checkbox"/> Küche nicht beheizbar	<input type="checkbox"/> gefliester Boden <input type="checkbox"/> komplette Einbauküche <input type="checkbox"/> Wandfliesen im Arbeitsbereich
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	-30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-) Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+30% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (+) Punkte größer als die der Minuspunkte ist
3 Wohnung/Gebäude		
	<input type="checkbox"/> Wohnungen ab 5 und mehr Geschossen ohne Aufzug <input type="checkbox"/> Lage der Wohnung im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung <input type="checkbox"/> mehr als ein gefangenes Zimmer <input type="checkbox"/> große Schäden an der Außenfassade, Dacheindeckung mit Durchfeuchtung des Mauerwerkes <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input type="checkbox"/> starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses <input type="checkbox"/> Elektroversorgungsleitungen nicht unter Putz	<input type="checkbox"/> Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten <input type="checkbox"/> Personenaufzug <input type="checkbox"/> Parkett, Landhausdielen oder Laminat <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehörige Garage/Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt) <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner <input type="checkbox"/> Isolierglasfenster in allen Räumen
	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (-) Punkte	<input type="checkbox"/> Summe der zutreffenden (+) Punkte
	-40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (-) Punkte größer als die der Pluspunkte ist	+40% wenn in dieser Merkmalsgruppe die Summe der (+) Punkte größer als die der Minuspunkte ist