Neunter Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Strausberg 2024

STADT STRAUSBERG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort ... 3
Vorbemerkungen zum Mietspiegel ... 4
Erläuterungen zum Mietspiegel ... 4
Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. November 2024) ... 5
Mieterhöhungsverfahren ... 5
Geltungsbereich dieses Mietspiegels ... 5
Die Nettokaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel ... 6
Die Gliederung des Mietspiegels Strausberg ... 6
Erläuterung der Vergleichsmerkmale ... 6
Art ... 6
Größe ... 6
Ausstattung ... 7
Beschaffenheit ... 7
Lage ... 7
Gültigkeit des Mietspiegels ... 7
Mietspiegeltabelle ... 8
Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ... 9
Merkmalsgruppe Bad/WC ... 9
Merkmalsgruppe Küche ... 9
Merkmalsgruppe Wohnung ... 10
Merkmalsgruppe Gebäude ... 11
Merkmalsgruppe Wohnumfeld ... 11
Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ... 12
Gewichtung der Merkmalsgruppen ... 12
Beispiel für die Spanneneinordnung einer konkreten Wohnung ... 12
Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen ... 13

© Titelbild: prinzmediaconcept

Vorwort

Liebe Strausbergerinnen und Strausberger,

ich freue mich über die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels, denn eine transparente Basis für die Bewirtschaftung von Wohnraum hat einen wichtigen Stellenwert für unser Zusammenleben.

Die Stadt Strausberg hat als modernes Mittelzentrum in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und als starker Wirtschafts- und Gewerbestandort einen begehrten Wohnungsmarkt. Mehr als 28.000 Menschen sind derzeit hier zu Hause. Der Mietspiegel bietet ihnen eine aktuelle und aussagekräftige Informationsgrundlage über das Preisniveau im Mietwohnungsmarkt unserer Stadt.

Diese neue Fassung ist eine Neuerstellung nach dem 8. Mietspiegel aus dem Jahr 2021. Sie ist in Zusammenarbeit mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, der Strausberger Wohnungsbaugesellschaft (SWG), der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg, der Wohnungsgenossenschaft Neues Wohnen, der Vonovia, der Pruß Hausverwaltung, dem Mieterverein Strausberg und Umgebung, dem Mieterbeirat der SWG und der MieterInnen Initiative Strausberg entstanden.

Mit seinen erhobenen Werten gibt der Mietspiegel nunmehr einen wichtigen Überblick über das angemessene Preisniveau unterschiedlicher Mietsegmente. Diese umfassende Auskunft über ortsübliche Vergleichsmieten anhand realer Mieten in unserer Stadt dient als Orientierungshilfe für eine faire Einstufung der jeweiligen Wohnungen. Mit seinen fundierten Bezugsgrößen unterstützt der Mietspiegel sowohl Mieter als auch Vermieter bei der Einigung auf eine angemessene Miethöhe im Rahmen des üblichen Mietpreisniveaus in unserer Stadt. Er soll eine befriedende und rechtsichere Wirkung bei Mietstreitigkeiten entfalten. Mieter können sich mit ihm vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen.

Ich bedanke mich herzlich bei allen, die an der Entstehung des Mietspiegels mitgewirkt haben.

Ihre

Elke Stadeler
Bürgermeisterin

Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Schreibweise sowie auf eine Mehrfachbezeichnung verzichtet. Alle Personenbezeichnungen sollen dennoch als geschlechtsneutral angesehen werden.

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Neunte Mietspiegel Strausberg 2024 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden". Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird vermutet, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben" (§ 558d Abs. 3 BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Strausberg erarbeitet.

Unter Federführung der Stadtverwaltung Strausberg haben in einem Arbeitskreis im Jahr 2024

- der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- der Mieterbeirat der SWG
- die MieterInnen Initiative Strausberg
- der Mieterverein Strausberg und Umgebung e.V.
- die Neues Wohnen Wohnungsgenossenschaft eG
- die Pruß Hausverwaltung e.K.
- die SWG Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH
- die TAG Wohnen & Service GmbH
- die Vonovia SE
- die Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau" Strausberg eG
- sowie beratend das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH als für die Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und von den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die zum Erhebungsstichtag 1. Juli 2024 im Gemeindegebiet Strausberg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten in die Auswertung einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete" genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Die Anforderungen, die die *„Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel"* (Mietspiegelverordnung - MsV) stellt, wurden für den Neunten Mietspiegel Strausberg 2024 berücksichtigt.

Mit dem Mietspiegel 2024 liegt nunmehr der Neunte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Strausberg vor. Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der

Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. November 2024)

Der Vermieter kann nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht hat (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).[1]

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Soweit sich Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG).

Mieterhöhungsverfahren

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- den Mietspiegel,
- die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen
- oder die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Strausberg am 1. Juli 2024 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 2. Juli 2018 bis 1. Juli 2024 eingegangen (6-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

[1] Strausberg gehört nicht zur Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 10.3.2021. Ebenso gehört Strausberg nicht zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Abs. 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 8.6.2021.

Er gilt **nicht** für:

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- Untermietverhältnisse.

Die Nettokaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

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 in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, ohne die so genannten „kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet-, Stellplatz-, Garagen- und Gewerbezuschläge.

Die Gliederung des Mietspiegels Strausberg

Der qualifizierte Mietspiegel Strausberg ist ein Tabellenmietspiegel mit Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Baujahr, Sanierungsstand und energetischer Stand) und Lage. Die Struktur der Mietspiegeltabelle wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Dies hat zur Folge, dass die Wohnflächenklassen nicht in allen Baujahresklassen identisch sind. Es gibt mindestens zwei und höchstens neun Wohnflächenklassen. Zum Teil wurden Tabellenfelder für mehrere Baujahresklassen gemeinsam erstellt; diese Tabellenfelder wurden zur leichteren Anwendung des Mietspiegels mehrfach aufgeführt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Mittelwert und zusätzlich als Spanne ausgewiesen. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte eines Tabellenfeldes zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden. Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

Zusätzlich zur Mietspiegeltabelle stellt der Arbeitskreis Mietspiegel eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zur Verfügung, die wohnwertmindernde und wohnwertsteigernde Merkmale enthält. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Art

Das Merkmal Art bezieht sich auf die Gebäudeart. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen in Strausberg zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind. Der Mietspiegel gilt nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Größe

Mit dem Merkmal Größe wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht. Für die Bestimmung der Wohnfläche kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) zugrunde gelegt werden.

Ausstattung

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung (Fern- /Block- /Zentral- oder auch andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle beheizt und mit automatischer Brennstoffzufuhr versehen ist, auch Gasetagen- und Nachtspeicherheizung), Bad und WC verfügen. Wohnungen ohne Vollausstattung sind in Strausberg sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

Beschaffenheit

Die (energetische) Beschaffenheit einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Baujahr berücksichtigt. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baujahr bzw. das Jahr der Bezugsfertigkeit einzuordnen. Modernisierte Wohnungen werden in das Jahr der ersten Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugsfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung (z.B. eines nicht zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume)
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschossausbau, Anbau)
- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unterwesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

Lage

Im letzten Mietspiegel fand eine Unterteilung in mittlere und gute Wohnlage statt. Dies ist jedoch nur erforderlich, wenn eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann (§ 19 Abs. 1 Mietspiegelverordnung). Der Arbeitskreis Mietspiegel sah dies nicht gegeben und hat entschieden, dass keine unterschiedlichen Wohnlagen im Mietspiegel 2024 ausgewiesen werden.

Gültigkeit des Mietspiegels

Der Neunte qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Stadt Strausberg tritt am 1. November 2024 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 31. Oktober 2026. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist (§ 558d Abs. 2 BGB).

Mietspiegeltabelle

Baujahresklasse	Wohnfläche	Mittelwert	Spanne
Bis 1918	bis unter 35 m²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €
	35 bis unter 85 m²	7,53 €	5,88 € - 9,51 €
	ab 85 m²	7,34 €	6,90 € - 9,44 €
1919 bis 1945	bis unter 35 m²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €
	35 bis unter 45 m²	6,88 €	6,12 € - 8,84 €
	45 bis unter 50 m²	6,12 €	5,43 € - 7,08 €
	50 bis unter 60 m²	6,50 €	5,48 € - 8,85 €
	60 bis unter 90 m²	6,50 €	5,33 € - 8,55 €
	ab 90 m²	8,37 €	5,89 € - 10,00 €
1946 bis 1973	bis unter 35 m²	9,07 €	7,98 € - 9,41 €
	35 bis unter 45 m²	6,88 €	6,12 € - 8,84 €
	45 bis unter 50 m²	6,12 €	5,43 € - 7,08 €
	50 bis unter 60 m²	6,21 €	5,38 € - 7,06 €
	60 bis unter 65 m²	6,28 €	5,42 € - 7,15 €
	65 bis unter 70 m²	6,11 €	4,72 € - 7,00 €
	70 bis unter 75 m²	5,67 €	5,02 € - 7,17 €
	75 bis unter 90 m²	6,11 €	5,39 € - 7,08 €
	ab 90 m²	8,37 €	5,89 € - 10,00 €
1974 bis 1990	bis unter 35 m²	5,87 €	4,66 € - 6,99 €
	35 bis unter 45 m²	6,34 €	5,13 € - 7,22 €
	45 bis unter 50 m²	5,85 €	5,12 € - 6,80 €
	50 bis unter 55 m²	6,00 €	5,20 € - 7,98 €
	55 bis unter 60 m²	5,28 €	4,70 € - 6,23 €
	60 bis unter 65 m²	6,20 €	5,28 € - 6,70 €
	65 bis unter 70 m²	5,26 €	4,84 € - 6,16 €
	70 bis unter 85 m²	5,88 €	5,11 € - 7,05 €
	ab 85 m²	5,27 €	4,36 € - 6,50 €
1991 bis 2000	bis unter 60 m²	7,99 €	7,36 € - 9,76 €
	60 bis unter 80 m²	7,37 €	7,17 € - 8,58 €
	80 bis unter 90 m²	7,17 €	6,91 € - 7,53 €
	ab 90 m²	7,59 €	6,53 € - 9,82 €
2001 bis 2010	bis unter 60 m²	8,81 €	6,43 € - 10,13 €
	ab 60 m²	8,31 €	6,68 € - 9,00 €
2011 bis 2020	bis unter 55 m²	10,00 €	9,99 € - 10,53 €
	55 bis unter 85 m²	10,00 €	9,14 € - 10,00 €
	ab 85 m²	9,00 €	8,00 € - 10,79 €
2021 bis 2024	bis unter 60 m²	11,00 €	10,00 € - 12,00 €
	60 bis unter 85 m²	12,00 €	10,00 € - 12,50 €
	ab 85 m²	11,00 €	10,00 € - 13,40 €

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Hinweis: Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt.

Merkmalsgruppe Bad/WC

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Handwaschbecken im Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)	Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
Bad mit WC ohne Fenster und ohne Lüftung	Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B.mittels Feuchtigkeitssensor)
WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung	
Kleines Bad (kleiner als 3,8 m²)	Mindestens ein Bad größer als 8 m²
	Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WCgetrennt
Dielenfußboden (nicht feuchtraumgeeignet) im Bad	Wandbekleidung und Fußbodenbelag hochwertig
Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche geschützt	
Keine Duschmöglichkeit	Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine oder bodengleiche Dusche (oder Schwelle max. 3 cm) ohne Badewanne
Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/ Kohleheizung oder Elektroheizstrahler älter als 15 Jahre	Fußbodenheizung
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler größer 60 Liter)	Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
Hochhängender Spülkasten bzw. Kettenspülung	Wandhängendes WC
	Strukturheizkörper als Handtuchwärmer

Merkmalsgruppe Küche

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Küche ohne Fenster oder ausreichende Entlüftung	Dunstabzug
Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)	Hochwertiger Wand- und Bodenbelag (z.B. Feuchtraumlaminat, Fliesen, Parkett, Terrazzo,Design-PVC)
Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung	Separate Küche mit mindestens 14 m² Grundfläche
Geschirrspüler in der Küche nicht aufstellbar oder anschließbar	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle

Merkmalsgruppe Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
Kein Balkon, (Dach-) Terrasse, Loggia und Winter-/ Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist)	Großer, geräumiger Balkon, (Dach-) Terrasse,Loggia oder Winter-/ Dachgarten (über 5 m² Nutzfläche)
Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz	
Heizungsrohre nicht nur auf der Heizkörperseite, sondern auch über der Fußbodenleiste unverkleidet auf Putz verlegt	Überwiegend Fußbodenheizung
Be- und Entwässerungsinstallation überwiegendauf Putz	
Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar	
Schlechter Schnitt (z.B. gefangener Raum und/oder Durchgangsraum)	Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden	Abstellraum oder Einbauschrank innerhalb der Wohnung (zusätzlich zum Kellerabteil oder Abstellraum außerhalb der Wohnung)
	Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in derüberwiegenden Zahl der Wohnräume
	Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertiger Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Merkmalsgruppe Gebäude

Wohnwertmindernde Merkmale, generell	Wohnwerterhöhende Merkmale, generell
Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks - auch Keller-, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)	Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude(-teils), in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend inschlechtem Zustand	Repräsentativer Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag)
Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner	Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
Hauseingangstür nicht verschließbar	
	Abschließbarer leicht zugänglicher, ebenerdigerFahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück
	Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
	Personenaufzug
Wohnwertmindernde Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte	**Wohnwerterhöhende Merkmale zur Berücksichtigung energetischer Aspekte**
Energieverbrauchskennwert größer als 145 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Ergänzende Bestimmungen/Anmerkungen zu der Verwendung der Energieverbrauchskennwerte:

- Der Energieverbrauchskennwert kann dem Energieausweis zur Wohnung entnommen werden
- Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.
- Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchskennwerte um 20 % zu erhöhen.
- Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf denausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.
- Es ist möglich, mehrere Merkmale auszuwählen, je nach Höhe des Energiekennwertes. Liegt der Energieverbrauchskennwert z.B. bei 240 kWh/ (m²a), werden alle drei wohnwertmindernden Merkmale ausgewählt.
- Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Merkmalsgruppe Wohnumfeld

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale

Besonders lärmbelastete Lage und/oder unmittelbar an verkehrsbelasteter Lage (siehe Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen)	Besonders ruhige Lage
Besonders geruchsbelastete Lage	
Lage in stark vernachlässigter Umgebung	Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
	Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang
Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück	Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes, gemäß Stellplatzsatzung ausreichendes PKW-Parkplatzangebot außerhalb der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßenverkehrsfläche

Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Gewichtung der Merkmalsgruppen

Die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Die Merkmalsgruppen können aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ mit jeweils 20 % beeinflussen:

Merkmal	Anteil der Merkmalsgruppe
Ausstattung des Bades/WC	20 %
Ausstattung der Küche	20 %
Ausstattung der Wohnung	20 %
Ausstattung des Gebäudes	20 %
Wohnumfeld	20 %
Insgesamt	**100 %**

Der Anwender beurteilt für jede Merkmalsgruppe, welche Merkmale der wohnwertmindernden und der wohnwerterhöhenden Kategorie auf die betrachtete Wohnung zutreffen. Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalsgruppe, ist ein Abzug von 20 % des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. Das überwiegende Merkmal innerhalb einer Merkmalsgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet. Anschließend ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalsgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die orts-übliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenrand.

Beispiel für die Spanneneinordnung einer konkreten Wohnung

Die Beispielwohnung hat eine Fläche von 53 m² und wurde 1950 gebaut. Aus der Mietspiegeltabelle ergibt sich zunächst folgendes Tabellenfeld:

Baujahresklasse	Wohnfläche	Mittelwert	Spanne

1946 bis 1973	50 bis unter 60 m²	6,21 €	5,38 € - 7,06 €

Die Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung brachte folgendes Ergebnis:

Merkmalsgruppe	Anzahl zutreffender wohnwerterhöhender Merkmale	Anzahl zutreffender wohnwertmindernder Merkmale	Effekt in der Spanneneinordnung
Ausstattung des Bades/ WC	1	3	- 20 %
Ausstattung der Küche	3	2	+ 20 %
Ausstattung der Wohnung	1	0	+ 20 %
Ausstattung des Gebäudes	2	2	± 0 %
Wohnumfeld	2	2	± 0 %
		Insgesamt	**+ 20 %**

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Beispielwohnung:

Zeile	Bezeichnung	Rechenschritt	Ergebnis
A	Mittelwert		6,21 €
B	Oberer Spannenwert		7,06 €
C	Differenz zwischen oberem Spannenwert und Mittelwert	B - A	0,85 €
D	Ergebnis aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung		+20 %
E	Abweichung vom Mittelwert	C x D	0,17 €
F	**Ortsübliche Vergleichsmiete pro m²**	A + E	**6,38€**

Sofern die Abschläge für eine Wohnung überwiegen, muss analog mit dem unteren Spannenwert gerechnet werden.

Verzeichnis der verkehrsbelasteten Straßen

Die Einstufung der Adressen beruht auf den Ergebnissen der Lärmkartierung 2022 des Landesamtes für Umwelt des Landes Brandenburg[2] sowie des Eisenbahnbundesamtes[3]. Für jede Adresse wurde geprüft, ob eine Lärmbelastung von 60 dB oder mehr durch Straßen- oder Schienenlärm besteht. Adressen, für die dieser Grenzwert überschritten wurde, gelten als lärmbelastet.

[2] https://viewer.brandenburg.de/strassenlaerm_2022/
[3] https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/

Adresse	Lärmbelastung
Ahornstraße	nein
Akazienstraße	nein
Albin-Köbis-Ring	nein
Alt-Ruhlsdorf	nein
Alter Feldweg	nein
Altlandsberger Chaussee	ja
Am Adlerhorst	nein
Am Annafließ 1a-17	nein
Am Annafließ 2a-16c	nein
Am Annafließ 18-22c	ja
Am Annafließ 24-38	nein
Am Annatal	nein
Am Biotop	nein
Am Burgwall	nein
Am Flugplatz	nein
Am Fuchsbau	nein
Am Försterweg	nein
Am Hasengrund	nein
Am Herrensee	nein
Am Hirschwechsel	nein
Am Igelpfuhl	nein
Am Kieferngrund	nein
Am Marienberg	nein
Am Mondsee	nein
Am Sportpark	nein
Am Stadtwald	nein
Am Walde	nein
Am Waldessaum	nein
Am Wasserwerk	nein
Am Weiher	nein
Am Wäldchen	nein
Amselweg 1-3	ja
Amselweg 2	ja
Amselweg 3a-5b	nein
Amselweg 4-6	nein
An den Ahorngärten	nein
An der Schnellstraße	ja
An der Stadtmauer 1-7	nein
An der Stadtmauer 2-4	nein
An der Stadtmauer 11	ja
Artur-Becker-Straße	nein
August-Bebel-Straße 1-9	ja
August-Bebel-Straße 2-2a	ja
August-Bebel-Straße 2b	nein
August-Bebel-Straße 4-30	ja
August-Bebel-Straße 9a-9c	nein

Adresse	Lärmbelastung
August-Bebel-Straße 11-15	ja
August-Bebel-Straße 17	nein
August-Bebel-Straße 17a-43	ja
August-Bebel-Straße 32	nein
August-Bebel-Straße 34-42	ja
August-Bebel-Straße 43a	nein
August-Bebel-Straße 44	nein
August-Bebel-Straße 45	ja
August-Bebel-Straße 45a	nein
August-Bebel-Straße 46	ja
August-Bebel-Straße 46a	nein
August-Bebel-Straße 47-59	ja
August-Bebel-Straße 48-60	ja
Backsmannstraße	nein
Badstraße	nein
Bahnhofstraße 2-12	nein
Bahnhofstraße 3-19	nein
Bahnhofstraße 14	ja
Bahnhofstraße 16-26	nein
Bahnhofstraße 21	ja
Bahnhofstraße 23-25a	nein
Bahnhofstraße 25b	ja
Barnimstraße 1-19	nein
Barnimstraße 2-10	nein
Barnimstraße 18	ja
Baumblütenweg	nein
Beerenstraße	nein
Bergstraße	nein
Berliner Straße 2-28a	ja
Berliner Straße 3-53	ja
Berliner Straße 30	nein
Berliner Straße 32-52	ja
Berliner Straße 54	nein
Berliner Straße 55-69	nein
Berliner Straße 69a-77c	ja
Berliner Straße 74-102	ja
Berliner Straße 77d	nein
Berliner Straße 81-103	ja
Birkenstraße	nein
Blockweg	nein
Bruno-Bürgel-Straße	nein
Buchenstraße	nein
Buchhorst	nein
Böttnerstraße	nein
Debnoer Straße	nein
Dorfstraße	nein

Adresse	Lärmbelastung
Drosselweg 1	nein
Drosselweg 1a	ja
Drosselweg 2a	ja
Drosselweg 2b-14	nein
Drosselweg 3-7a	nein
Eggersdorfer Weg	ja
Eichenstraße	nein
Elisabethstraße	nein
Erich-Weinert-Straße	nein
Ernst-Menger-Straße	nein
Ernst-Thälmann-Straße	nein
Eschenstraße	nein
Espenweg	nein
Fasanenpark	nein
Felix-Schulz-Straße	nein
Fichteplatz	ja
Finkenweg 1	ja
Finkenweg 1a-23	nein
Finkenweg 2-24	nein
Fischerkietz	nein
Fliederweg	nein
Fließstraße	nein
Flugplatzstraße F1	nein
Flugplatzstraße F2	nein
Flurstraße	nein
Fontanestraße	nein
Frankenthaler Straße	nein
Freiligrathstraße	nein
Friedensstraße	nein
Friedrich-Ebert-Straße 1	nein
Friedrich-Ebert-Straße 1a	ja
Friedrich-Ebert-Straße 1b	nein
Friedrich-Ebert-Straße 2	ja
Friedrich-Ebert-Straße 2a-2e	nein
Friedrich-Ebert-Straße 3	ja
Friedrich-Ebert-Straße 3a-109	nein
Friedrich-Ebert-Straße 4	ja
Friedrich-Ebert-Straße 4a-110	nein
Friedrich-Engels-Straße	nein
Fritz-Heckert-Straße	nein
Fritz-Reuter-Straße	nein
Gartenstraße	nein
Garzauer Chaussee	nein
Garzauer Straße	nein
Garziner Straße	nein
Garziner Weg	nein
Georg-Kurtze-Straße	nein
Gerhart-Hauptmann-Straße	nein
Gielsdorfer Chaussee	nein
Gielsdorfer Straße	nein
Gladowshöher Bergstraße	nein
Gladowshöher Fliederweg	nein
Gladowshöher Goethestraße	nein
Gladowshöher Grenzweg	nein
Gladowshöher Lessingstraße	nein
Gladowshöher Mittelstraße	nein
Gladowshöher Schillerweg	nein
Gladowshöher Wiesenweg	nein
Goethestraße	nein
Gorkistraße	nein
Grenzweg	nein
Große Straße 1-3	ja
Große Straße 2	ja
Große Straße 4-74	nein
Große Straße 5-75	nein
Große Straße 76	ja
Grunower Weg	nein
Grüner Weg	nein
Grünstraße	nein
Gustav-Kurtze-Promenade	nein
Hans-Beimler-Ring	nein
Haselnussweg	nein
Hauptweg	nein
Hegermühlenstraße 1-1a	ja
Hegermühlenstraße 2-60	nein
Hegermühlenstraße 3-57	nein
Heidestraße	nein
Heinrich-Dorrenbach-Straße	nein
Heinrich-Heine-Straße 1-5	nein
Heinrich-Heine-Straße 2-4a	nein
Heinrich-Heine-Straße 4b	ja
Heinrich-Heine-Straße 6	nein
Heinrich-Rau-Straße	nein
Hennickendorfer Chaussee 1-1c	nein
Hennickendorfer Chaussee 1d	ja
Hennickendorfer Chaussee 2-20	nein
Hennickendorfer Chaussee 3-19	nein
Herrenseeallee	nein
Hirschfelder Straße	nein
Hohensteiner Chaussee 1-1a	ja
Hohensteiner Chaussee 2-18	nein
Hohensteiner Chaussee 3-19	nein

Adresse	Lärmbelastung
Hohensteiner Pflaster	nein
Hopfenweg	nein
Hubertusallee	nein
Hufenweg 1-1a	nein
Hufenweg 2	nein
Hufenweg 3-7	ja
Hufenweg 6	ja
Hufenweg 8-136	nein
Hufenweg 9-137	nein
Hufenweg 138	ja
Hufenweg 139	ja
Hufenweg 140-142a	nein
Hufenweg 141-143	nein
Im Grund	nein
Johanneshof	nein
Josef-Zettler-Ring 1	ja
Josef-Zettler-Ring 2-6	ja
Josef-Zettler-Ring 3-5	nein
Josef-Zettler-Ring 7-9	ja
Josef-Zettler-Ring 8-20	nein
Josef-Zettler-Ring 11-21	nein
Jungfernstraße	nein
Jägerstraße	nein
Karl-Lehnert-Straße	nein
Karl-Marx-Straße	nein
Kastanienallee	nein
Kavelweg	nein
Kelmstraße 1-7	nein
Kelmstraße 2-8	nein
Kelmstraße 7a-9	ja
Kiefernweg	nein
Kirschallee	nein
Klosterdorfer Chaussee 1-3	ja
Klosterdorfer Chaussee 2	ja
Klosterdorfer Chaussee 3a-15	nein
Klosterdorfer Chaussee 4-16	nein
Klosterdorfer Chaussee 17	ja
Klosterdorfer Chaussee 18	ja
Klosterdorfer Straße	nein
Klosterdorfer Weg	nein
Klosterstraße	nein
Konradstraße	nein
Kopernikusstraße 1	ja
Kopernikusstraße 2-10	nein
Kopernikusstraße 3-9	nein
Kornblumenweg	nein
Krumme Straße	nein
Käthe-Kollwitz-Straße 1	ja
Käthe-Kollwitz-Straße 2-8	nein
Käthe-Kollwitz-Straße 3-9	nein
Käthe-Kollwitz-Straße 10	ja
Landhausstraße	nein
Lehmkuhlenring	nein
Leistikowweg 1	ja
Leistikowweg 2	ja
Leistikowweg 2a-12	nein
Leistikowweg 3-13a	nein
Leistikowweg 14	ja
Lessingstraße	nein
Lilienthalstraße	nein
Lindenplatz	nein
Lindenpromenade	nein
Luisenstraße	nein
Markt	nein
Max-Liebermann-Straße	nein
Max-Reichpietsch-Ring	nein
Mirabellenweg	nein
Mittelallee	nein
Mittelfeldring	nein
Mittelstraße	nein
Märkische Straße	nein
Mühlenweg 1-7h	nein
Mühlenweg 2-10f	nein
Mühlenweg 7i	ja
Mühlenweg 9-11f	nein
Müncheberger Straße 1-1a	ja
Müncheberger Straße 2-28	nein
Müncheberger Straße 3-29	nein
Nelkenweg	nein
Nordstraße 1-19	nein
Nordstraße 2-18	nein
Nordstraße 20	ja
Nordstraße 21	ja
Otto-Grotewohl-Ring	nein
Otto-Langenbach-Ring	nein
Pappelstraße	nein
Parkstraße	nein
Paul-Singer-Straße	nein
Peter-Göring-Straße	nein
Philipp-Müller-Straße 1	ja
Philipp-Müller-Straße 1a-57a	nein
Philipp-Müller-Straße 10-74	nein

Adresse	Lärmbelastung
Philipp-Müller-Straße 59	ja
Poetensteig	nein
Predigerstraße	nein
Provinzialsiedlung	nein
Prötzeler Chaussee 1-7	ja
Prötzeler Chaussee 2	nein
Prötzeler Chaussee 4-6	ja
Prötzeler Chaussee 7a-7b	nein
Prötzeler Chaussee 7c	ja
Prötzeler Chaussee 7d	nein
Prötzeler Chaussee 7e-7f	ja
Prötzeler Chaussee 7k	nein
Prötzeler Chaussee 7l-7m	ja
Prötzeler Chaussee 8-8b	nein
Prötzeler Chaussee 9	nein
Prötzeler Chaussee 12-14a	ja
Prötzeler Chaussee 13	ja
Prötzeler Chaussee 20	nein
Prötzeler Chaussee 25	nein
Rehfelder Straße	nein
Rennbahnstraße	nein
Richardsdorfer Straße	nein
Ringstraße	nein
Rosa-Luxemburg-Straße	nein
Rosenweg	nein
Roter Hof	nein
Rudolf-Breitscheid-Straße	nein
Rudolf-Egelhofer-Straße	nein
Ruhlsdorfer Straße 1	ja
Ruhlsdorfer Straße 2-40	nein
Ruhlsdorfer Straße 3-53	nein
Scharnhorststraße	nein
Schillerstraße	nein
Schlagmühlenstraße	nein
Schulstraße	nein
Seeblick	nein
Seepromenade 2-8	nein
Seepromenade 3-9	nein
Seepromenade 8a	ja
Seestraße	nein
Siedlerweg	nein
Spechtweg	nein
Spittelgasse	nein
Spitzmühlenweg	nein
Sport- und Erholungspark	nein
Stadtweg	nein
Straße der Jugend	nein
Straße des Friedens	nein
Tereziner Straße	nein
Tolstoistraße	nein
Torfhaus	nein
Treuenhof	nein
Tulpenweg	nein
Uhlandstraße	nein
Umgehungsstraße	ja
Waldemarstraße	nein
Waldhausstraße	ja
Waldstraße	nein
Walkmühlenstraße	nein
Wallstraße	ja
Wegendorfer Straße	nein
Weinbergstraße 1	ja
Weinbergstraße 2-14	nein
Weinbergstraße 3-13a	nein
Wendehammer	nein
Wesendahler Straße 1-3	ja
Wesendahler Straße 2-2f	ja
Wesendahler Straße 2g-40	nein
Wesendahler Straße 5-43a	nein
Wiesengrund	nein
Wiesenweg	nein
Wildrosenweg	nein
Wilhelmshof	nein
Wilkendorfer Straße	nein
Wilkendorfer Weg	nein
Wirtschaftsweg	nein
Wriezener Straße 1-37	nein
Wriezener Straße 2-32	nein
Wriezener Straße 39	ja
Zilleweg	nein
Zum Erlenbruch	nein
Zum Göritzsee	nein
Zur Pflaumenplantage	nein