



Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2018

Gültigkeit: 1. November 2018 bis 31. Oktober 2020.

Herausgeber

Stadt Frankfurt (Oder)
Dezernat II, Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)

Befragung

Kommunale Statistikstelle Frankfurt (Oder)
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)

Auswertung

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Steintwietenhof 2
20459 Hamburg

Foto auf Titelseite

Torsten Walther

Als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB anerkannt durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter. Gültigkeit: 01. November 2018 bis 31. Oktober 2020.



Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung
3. Geltungsbereich des Mietspiegels
4. Begriff der Nettokaltmiete
5. Gliederung des Mietspiegels
6. Anwendung des Mietspiegels
7. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen
8. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
9. Berechnungsbeispiele zum Mietspiegel
10. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

1. Vorbemerkungen

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Frankfurt (Oder) am 1. Mai 2018 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietwerte werden als „ortsübliche Vergleichsmieten“ bezeichnet.

Der Mietspiegel 2018 für Frankfurt (Oder) wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt.

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung von der Stadt Frankfurt (Oder) erhoben und vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH ausgewertet worden. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen, wie z. B. durch die Nennung von drei Vergleichsmieten, die Werte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB).

2. Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung

Die Erstellung dieses Mietspiegels wurde unter Leitung des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt erarbeitet und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet, der sich wie folgt zusammensetzte:

- ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- Baugrund Hausverwaltung GmbH
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- DM Immobilien
- FWS Hausverwaltung
- Haus & Grund Frankfurt (Oder) e. V.
- Mieterverein VIADRINA Frankfurt (Oder) und Umgebung e. V.
- Schellenberger Immobilien
- Schönherr und Fritsch Bau GmbH
- Stadt Frankfurt (Oder)
- VEGA Hausverwaltung
- Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
- Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd eG
- Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

Der Mietspiegel wird von der Stadt Frankfurt (Oder) herausgegeben.

3. Geltungsbereich des Mietspiegels

Der vorliegende Mietspiegel trifft Aussagen über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten für die in Frankfurt (Oder) überwiegend anzutreffenden Mietwohnungstypen.

Er gilt nicht für **Substandard**-Wohnungen: Dies sind Wohnungen, die nicht über ein innenliegendes WC, ein Bad oder eine Dusche und eine Sammelheizung verfügen.

Der Mietspiegel gilt weiterhin **nicht** für:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Penthouse-Wohnungen
- Maisonette-Wohnungen
- Appartements
- Geförderten Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen
- Werks- und Dienstwohnungen mit vergünstigter Miete
- Gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen
- Möblierte und teilmöblierte Wohnungen
- Wohnungen ohne eigenen Zugang
- Wohnungen ohne Küche oder Kochnische
- Bewohnte Unterkünfte

4. Begriff der Nettokaltmiete

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Grundmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die „Nettokaltmiete“ dar. Das ist die Miete **ohne** alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV) bzw. der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung. Weiterhin nicht einbezogen werden dürfen etwaige Zuschläge für Untervermietung, Möblierung, Garagen sowie die Nutzung von Wohnräumen zu anderen als zu Wohnzwecken.

5. Gliederung des Mietspiegels

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

Ausgewiesen werden:

- Mittelwerte
- Spannenwerte

Der vorliegende Mietspiegel umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von 3/4 der erhobenen Mieten je Wohnungstyp. Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen).

Art Das Vergleichsmerkmal Art wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (z. B. Souterrain-, Dachgeschosswohnungen) bestimmt.

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsgröße 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 entweder nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung oder nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist.

Mit Bezug auf den vorhandenen Wohnungsbestand werden für den Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2018 die folgenden Wohnungsgrößenklassen definiert:

- Unter 40 m²
- 40 bis unter 60 m²
- 60 bis unter 90 m²
- 90 m² und mehr

Ausstattung Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom **Vermieter** zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden – so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Die Mietwerte werden jeweils für Wohnungen ausgewiesen, die über folgende Ausstattungsmerkmale verfügen:

- WC innerhalb der Wohnung
- Bad oder Duschbad
- Sammelheizung

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. Ebenfalls Sammelheizungen gleichgestellt sind Heizungen, die im Bedienungskomfort und Feinregulierung einer Sammelheizung gleichwertig sind (z. B. Gasautomatik-Einzelöfen).

Weitergehende vermierterseitig gestellte Merkmale, wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale, müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden. Hierzu soll insbesondere die „Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung“ herangezogen werden (s. u.).

Die Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baujahr des Gebäudes dargestellt:

Beschaffenheit

- Bis 1949
- 1950 bis 1968
- 1969 bis 1990
- 1991 bis 2009
- 2010 bis 2018

Als Baujahr gilt grundsätzlich das Jahr der erstmaligen Fertigstellung des Gebäudes. Hiervon abweichend gilt als Baujahr das Jahr der Fertigstellung nach einem Um- bzw. Ausbau, wenn für diesen eine Baugenehmigung erteilt wurde, für die vergleichbare Anforderungen wie für einen zeitgleich erstellten Neubau zu erfüllen waren.

Sogenannte **Wendewohnungen** werden in die Baualtersklasse 1969 bis 1990 eingeordnet. Diese sind im Sinne dieses Mietspiegels Wohnungen in industrieller Bauweise, deren Baubeginn vor dem 3. Oktober 1990 lag und die mit „DDR-Mitteln“ anfinanziert, aber erst nach dem 3. Oktober 1990 fertig gestellt wurden.

Es gibt in Frankfurt (Oder) keine deutlichen Unterschiede in der Miethöhe zwischen den einzelnen Wohnstandorten, die unterschiedlich gute Wohnlagen rechtfertigen. Es gibt die Vorliebe eines Teils der Mieter für eher innerstädtische Wohngebiete mit deutlich weniger Grün und eines anderen Teils von Mietern für eher nicht zentral gelegene Wohngebiete, die durch eine geringere Bebauung und geringere Versiegelung der Flächen gekennzeichnet sind. Deshalb wird eine Unterscheidung nach Lage in der Mietspiegeltabelle nicht mehr vorgenommen. Die Qualität des Wohnumfeldes wird im Rahmen der Orientierungshilfe abgehandelt.

Lage

6. Anwendung des Mietspiegels

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen:

Die Wohnungsgröße werden Sie kennen oder feststellen können. Weiterhin müssen Sie das Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit Ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) kennen.

Aus diesen beiden Merkmalen ergibt sich in der folgenden Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2018						
Nettokaltmiete (in €/m ² pro Monat, Mittelwert und 3/4-Spanne) im freifinanzierten Wohnungsbau						
Ausstattung		Wohnungen mit WC innerhalb der Wohnung, Bad oder Duschbad und Sammelheizung				
Baujahres- klasse		Bis 1949	1950 bis 1968	1969 bis 1990	1991 bis 2009	2010 bis 2018
		1	2	3	4	5
Wohnfläche						
Unter 40 m²	A	4,48 4,14 - 4,70	5,77 5,00 - 6,50	4,78 4,07 - 5,50		
40 bis unter 60 m²	B	5,89 4,54 - 6,77	5,69 5,02 - 6,50	4,58 4,03 - 5,10	5,81 5,50 - 6,10	6,11* 5,52 - 7,30
60 bis unter 90 m²	C	5,73 4,50 - 6,70	5,61 4,99 - 6,50	4,44 3,96 - 4,94	5,82 5,50 - 6,17	6,48 5,50 - 7,50
90 m² und mehr	D	5,20 4,20 - 6,12	5,83 5,08 - 6,20	4,70 4,60 - 4,80	5,54 4,69 - 6,30	6,88** 6,26 - 7,00

Bei den Leerfeldern A4 und A5 lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Das mit * versehene Mietspiegelfeld B5 hat wegen geringer Zahl verwertbarer Mietwerte (15) nur eine bedingte Aussagekraft. Das mit ** versehene Feld D5 hat wegen einer sehr geringer Anzahl verwertbarer Mietwerte (10) nur informativen Charakter.

7. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Diese Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Größe und Beschaffenheit hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. Dabei müssen die besonderen positiven und negativen Merkmale von Wohnung und Gebäude sachgerecht gegeneinander abgewogen werden. Wenn die Wohnung weder besondere Vorteile noch Nachteile hat, wird der Miet-

wert nahe dem Mittelwert liegen. Bei der Einordnung der konkreten Wohnung in die betreffende Preisspanne wird in zwei Schritten vorgegangen:

1. Anhand des für die Wohnung geltenden Mietspiegelfeldes ist der einschlägige Mittelwert festzustellen.
2. Mit Hilfe der wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale wird dann der konkrete Mietpreis ermittelt.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale. Nachfolgend werden die wesentlichen dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

8. Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Diese Orientierungshilfe soll zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen und ist **nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels**. Sie basiert auf dem Sachverstand der an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale 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 die Pluspunkte der in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmale, ist ein Zuschlag in Höhe des Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert gerechtfertigt.

Wenn hingegen die Minuspunkte überwiegen, ist ein entsprechender Abzug des Unterschiedsbetrags zwischen Mittelwert und unterem Spannenwert vorzunehmen. Dabei werden die positiven und negativen Merkmale gegeneinander aufgerechnet.

Der Saldo der wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmale wird insgesamt auf **maximal 100 Punkte** begrenzt. Bei diesem Betrag wird die Spannenunter- bzw. -obergrenze erreicht. Wenn der Saldo 100 Punkte überschreitet, werden darüber liegende Punkte nicht berücksichtigt.

Die Punktzahl der einzelnen positiven und negativen Merkmale ist unterschiedlich und wird in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesen.

	Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
Bad/WC	Dielenfußboden	10	Fußbodenheizung im Bad	10
	Bad nicht gefliest	10	Badewanne und zusätzliche Duschtasse/-kabine	10
	Bad ohne Zentralheizkörper oder Fußbodenheizung	10	Bad überwiegend gefliest (mindestens 55 % der Wandflächen oder Wände mit gleichwertigen Materialien ¹ versehen)	10
	Bad ohne Fenster (außer bei Baujahresklasse „1969 bis 1990“)	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien ²	10
			Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
Küche	Küche ohne Fenster (außer bei Baujahresklasse „1969 bis 1990“)	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien ²	10
	Küche nicht beheizbar (außer, wenn bei innenliegender Küche die Beheizung über Nachbarräume erfolgt, wie z. B. bei P2-Gebäuden)	10	Küche größer als 10 m ² und alle Wände mindestens 3 m lang	10
	Küche kleiner als 5 m ² (außer bei Baujahresklasse „1969 bis 1990“)	10	Moderne Einbauküche mit mindestens 2 Großgeräten	10
Wohnung/Gebäude	Mehr als ein gefangenes Zimmer	10	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 6 m ² und mindestens 1,5 m tief	10
	Kein Balkon oder Loggia oder Terrasse	20	Einbruchshemmende Wohneingangstür (mindestens RC2)	10
	Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	20	Abstellraum in der Wohnung	10
	Wohnungswasserzähler fehlt (kalt und/oder warm)	10	Parkett oder gleichwertige Materialien ³ in den Wohnräumen	10
	Kein FI-Schutzschalter	10	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z. B. Kinderspielplatz oder Ruhezone mit Sitzgelegenheiten)	20
	Kein Keller oder Abstellraum	10	Personenaufzug bei weniger als 7 Etagen	10
	Dachgeschosswohnung mit mangelhaftem sommerlichen Wärmeschutz	10	Zur Wohnung gehörende/r Garage oder Stellplatz ohne Extramiete	10
	Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10	Zur Wohnung gehörender Garten ohne Extramiete	10
	Energiekennwert inklusive Warmwasserbereitung ⁴ > 135 kWh/(m ² ·a)	40	Zentrale Schließanlage (nur ein Schlüssel für Haus-, Wohnungs- und Kellertür)	10
			Energiekennwert inklusive Warmwasserbereitung ⁴ < 75 kWh/(m ² ·a)	40

¹ Gleichwertige Materialien zu Wandfliesen sind z. B. Naturstein oder hochwertiger Kunststein.

² Gleichwertige Materialien zu Fußbodenfliesen sind z. B. Marmorfußböden oder Natursteine.

³ Gleichwertige Materialien zu Parkett sind z. B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten, Marmorfußböden oder Natursteine bzw. Naturmaterialien.

⁴ Wenn der Energiekennwert nur ohne Warmwasserbereitung vorliegt, sind vor der Einordnung über die Orientierungshilfe pauschal 20 kWh/(m²·a) hinzuzurechnen.

9. Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

Für eine konkrete Wohnung „Feld C1, Baujahr bis 1949, 60 bis unter 90 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Beispiel 1

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 40 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +20 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = - 20 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen 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 20 % des Differenzbetrages zwischen dem unteren Spannenwert und dem Mittelwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
4,50 €/m ²	1,23 €/m ²	5,73 €/m ²	0,97 €/m ²	6,70 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: -20 %

Berechnung: -20 % von 1,23 €/m² = -0,25 €/m²

Vergleichsmiete: 5,73 €/m² - 0,25 €/m² = 5,48 €/m²

Für eine konkrete Wohnung „Feld B3, Baujahr 1969 bis 1990, 40 bis unter 60 m²“ ergibt sich folgende Bewertung:

Beispiel 2

Summe der wohnwertmindernden Merkmale = - 10 Punkte (%)

Summe der wohnwerterhöhenden Merkmale = +70 Punkte (%)

Ergebnis/Differenz = +60 Punkte (%)

Die Einordnung einer Wohnung in der ausgewiesenen Spanne erfolgt immer ausgehend vom Mittelwert. Da im vorliegenden Fall ein positives Ergebnis erzielt wurde, liegt die ortsübliche Miete für diese Wohnung über dem Mittelwert, nämlich um 60 % des Differenzbetrages zwischen dem Mittelwert und dem oberen Spannenwert.

Spannenunterwert	Differenz	Mittelwert	Differenz	Spannenoberwert
4,03 €/m ²	0,55 €/m ²	4,58 €/m ²	0,52 €/m ²	5,10 €/m ²

Berechnung konkrete Wohnung: +60 %

Berechnung: +60 % von 0,52 €/m² = +0,31 €/m²

Vergleichsmiete: 4,58 €/m² + 0,31 €/m² = **4,89 €/m²**

10. Auskunft und Beratung zum Mietspiegel

Mieterverein VIADRINA Frankfurt (Oder) und Umgebung e. V.

Halbe Stadt 21
15230 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 6850260
E-Mail: mieterverein.ffo@t-online.de
Internet: <https://www.mieterverein-viadrina.de>

Haus & Grund Frankfurt (Oder) e. V.

Fürstenwalder Straße 45
15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 23786
E-Mail: info@hausundgrundffo.de
Internet: <https://www.hausundgrundffo.de/>

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Außenstelle Frankfurt (Oder)/Cottbus
Heinrich-Hildebrand-Straße 20b
15232 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 50468-10
E-Mail: kathrin.moelneck@bbu.de
Internet: <https://bbu.de/>

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)

Bauamt
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)
Tel: 0335 / 552-6116
E-Mail: Anne.Voigt@frankfurt-oder.de
Internet: www.mietspiegel.frankfurt-oder.de