

# Frankfurt (Oder)

## Mietspiegel 2013

Stand: 16.12.2013

### **Inhalt**

Vorbemerkungen  
Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung  
Geltungsbereich des Mietspiegels  
Begriff der "Nettokaltmiete"  
Gliederung des Mietspiegels  
Art  
Wohnungsgröße  
Ausstattung  
Beschaffenheit  
Wohnlage  
Anwendung des Mietspiegels  
Mietspiegeltabelle  
Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen  
Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung  
Straßenverzeichnis

## **Vorbemerkungen**

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Frankfurt (Oder) am 01.08.2012 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese Mietwerte werden als "ortsübliche Vergleichsmieten" bezeichnet.

Der Mietspiegel 2013 für Frankfurt (Oder) wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten sind im Rahmen einer empirischen Repräsentativerhebung von Analyse & Konzepte ermittelt und 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).

## **Mitwirkende bei der Mietspiegelerstellung**

Die Erstellung dieses Mietenspiegels wurde unter Leitung des Dezernats Stadtentwicklung, Bauen, Umweltschutz und Kultur durch das Büro Analyse & Konzepte aus Hamburg erarbeitet und durch einen Arbeitskreis fachlich begleitet, der sich wie folgt zusammensetzte:

- Ambiente Allgemeine Hausverwaltung GmbH
- Amt für Jugend und Soziales
- Bauamt
- Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e.G. - BkW
- Baugrund Hausverwaltung GmbH
- BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Haus & Grund - Verband der privaten Haus- und Grundstückseigentümer Frankfurt (Oder) u. Umgebung e.V.
- Kavent Immobilien Frankfurt (Oder) GmbH
- Kommunale Statistikstelle
- Mieterverein VIADRINA Frankfurt (Oder) und Umgebung e.V.
- Schellenberger Immobilien & Hausverwaltung
- Wiesner Immobilien
- Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG,
- Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd eG
- Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH

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

## **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.

## **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.

## **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 4/5 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) 2013 die folgenden Wohnungsgrößenklassen definiert:

- unter 40 m<sup>2</sup>
- 40 bis unter 60 m<sup>2</sup>
- 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>
- 90 m<sup>2</sup> 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 (Innen-WC)
  - Bad oder Duschbad (B/D)
  - Sammelheizung (SH)
- 
- 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 vermietetseitig 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.).

## **Beschaffenheit**

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

- bis 1949
- 1950 – 1968
- 1969 – 1990
- 1991 - 01.08.2012

Wohnungen, die durch Um- oder Ausbau mit wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden neu geschaffen wurden, sind in der Regel der Baualtersklasse des Jahres der Bezugfertigkeit der Wohnung zuzuordnen. Hierzu zählen z. B. Dachgeschossausbauten.

Sog. "Wendewohnungen" werden in die Baualtersklasse 1969-1990 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.

## **Wohnlage**

Mit den zwei Wohnlagenkategorien "normal" und "gut" wird der überwiegende Eindruck des näheren Wohnumfeldes, d. h. dessen typische Merkmale, beschrieben. Dabei ist zu beachten, dass die Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels oder einer Straße wechseln kann. Zu berücksichtigen ist auch, dass fast jede Wohnlage Vor- und Nachteile aufweist, die gegeneinander abgewogen werden müssen.

Eine Auflistung der Straßen in Frankfurt (Oder) und ihre Wohnlagenzuordnung findet sich im Straßenverzeichnis im Anhang.

Für die Bewertung von einzelnen Mietwohnungen kann das Wohnlagenverzeichnis nur eine Orientierung geben. Im Einzelfall kann ein Gebäude oder auch eine konkrete Wohnung anders eingestuft werden, wenn dieses begründet ist.

Im Einzelnen sollen bei der Wohnlagen-Einstufung insbesondere die folgenden Lagequalitäten berücksichtigt werden:

- Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe, Parkplätze, Bahnlinien, öffentliche Freizeitflächen o. ä.
- Art der Straße (Hauptstraße, Straße mit mittleren Verkehrsaufkommen, Straße mit geringem Verkehrsaufkommen, Anliegerstraße)
- Grünflächenanteil (Straßenbäume, Vorgärten, Grünflächen)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch (Immissionen)
- Art der Bebauung (hohe Verdichtung, offene Bauweise)
- Versorgung mit Läden, Schulen, sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Straßenbild, Wohnumfeld

## **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 Baualter (Jahr der Bezugsfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) kennen. Die Wohnlage entnehmen Sie bitte dem Straßenverzeichnis im Anhang.

Aus diesen drei 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) 2013

Nettokaltmiete (in €/m<sup>2</sup> pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau

Baualterklasse				bis 1949	1950 bis 1968	1969 bis 1990	1991 bis 01.08.2012
Ausstattung				mit Innen-WC, mit B/D, mit SH	mit Innen-WC, mit B/D, mit SH	mit Innen-WC, mit B/D, mit SH	mit Innen-WC, mit B/D, mit SH
Wohnlage	Wohnfläche			1	2	3	4
Normale Wohnlage	unter 40 m <sup>2</sup>	A	Mittelwert		5,22	4,01	
			Spanne		4,50 - 5,43	3,50 - 4,60	
	40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	B	Mittelwert	4,40*	5,00	4,08	5,77
			Spanne	3,96 - 5,07	4,45 - 5,43	3,50 - 4,65	5,11 - 6,50
	60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	C	Mittelwert	4,70	4,70	4,00	5,19
			Spanne	3,96 - 5,97	4,20 - 5,20	3,59 - 4,60	4,50 - 5,85
	über 90 m <sup>2</sup>	D	Mittelwert	4,39		4,39	
			Spanne	3,39 - 5,40		4,20 - 4,56	
Gute Wohnlage	unter 40 m <sup>2</sup>	E	Mittelwert			3,88	
			Spanne			3,50 - 4,50	
	40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	F	Mittelwert	5,92*	4,89	4,02	5,90*
			Spanne	5,10 - 6,50	4,00 - 6,00	3,50 - 4,80	5,46 - 6,50
	60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	G	Mittelwert	5,70	5,70	3,82	5,49
			Spanne	4,54 - 7,00	4,96 - 7,50	3,50 - 4,36	5,00 - 6,12
	über 90 m <sup>2</sup>	H	Mittelwert	4,88*	5,60*		5,13*
			Spanne	3,66 - 6,18	5,11 - 6,14		4,00 - 6,30

\* Die mit einem "\*" versehenen Mietspiegelfelder haben wegen einer geringen Fallzahl nur eine bedingte Aussagekraft (15 bis 29 Mietwerte).

Für Leerfelder standen keine ausreichenden Fallzahlen von mietspiegelrelevanten Mietern zur Verfügung (mind. 15 Mietwerte). Dies bedeutet jedoch nicht, dass Wohnungen mit diesen Ausstattungsmerkmalen nicht auf dem Wohnungsmarkt vorhanden sind.

## 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 Alter, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage 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 Mietwert 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.

## 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 Tabelle ausgewiesen.



Wohnwertmindernde Merkmale		Wohnwerterhöhende Merkmale	
<b>Bad/WC</b>			
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 <sup>1</sup> versehen)	10
Bad ohne Fenster (außer bei Baualtersklasse "1969 bis 1990")	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien <sup>2</sup>	10
		Zweites WC innerhalb der Wohnung	10
<b>Küche</b>			
Küche ohne Fenster (außer bei Baualtersklasse "1969 bis 1990")	10	Gefliester Fußboden oder gleichwertige Materialien <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> und alle Wände mindestens 3 m lang	10
Küche kleiner als 5 m <sup>2</sup> (außer bei Baualtersklasse "1969 bis 1990")	10	Moderne Einbauküche mit mindestens 2 Großgeräten	10
Koch-Nass-Arbeitsbereich ohne Fliesen	10	Zentralheizkörper	10
<b>Wohnung/Gebäude</b>			
Mehr als ein gefangenes Zimmer	10	Balkon/Loggia/Terrasse oder Wintergarten > 6 m <sup>2</sup> und mindestens 1,5 m tief	10
Kein Balkon oder Loggia oder Terrasse	20	Einbruchshemmende Wohneingangstür (mindestens Mehrfachverriegelung)	10
Souterrainwohnung	20	Abstellraum in der Wohnung	10
Elektro- und/oder Wasser-/Abwasserleitungen nicht unter Putz	10	Parkett oder gleichwertige Materialien <sup>3</sup> in den Wohnräumen	10
Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	20	Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz oder Ruheazonen mit Sitzgelegenheiten)	20
Wohnungswasserzähler fehlt (kalt und/oder warm)	10	Personenaufzug bei weniger als 5 Etagen	10
Kein FI-Schutzschalter	10	Zur Wohnung gehörende/r Garage oder Stellplatz ohne Extramiete	10
Kein Keller oder Abstellraum	20	Zur Wohnung gehörender Garten ohne Extramiete	10
Dachgeschosswohnung mit mangelhaftem Wärmeschutz im Sommer	10	Zentrale Schließanlage (nur ein Schlüssel für Haus-, Wohnungs- und Kellertür)	10
Stark sanierungsbedürftige Fassade, Eingangsbereich oder Hausflur	10	Außenwanddämmung oder gleichwertige Innendämmung (wenn Außenwanddämmung aus baurechtlichen Gründen nicht möglich)	40

<sup>1</sup> Gleichwertige Materialien zu Wandfliesen sind z.B. Naturstein oder hochwertiger Kunststein.

<sup>2</sup> Gleichwertige Materialien zu Fußbodenfliesen sind z.B. Marmorfußböden oder Natursteine.

<sup>3</sup> Gleichwertige Materialien zu Parkett sind z.B. Parkettdielen, keramische Bodenfliesen/-platten, Marmorfußböden oder Natursteine.

## Berechnungsbeispiele für die Orientierungshilfe

### Beispiel 1

Für eine konkrete Wohnung "Normale Wohnlage, Feld C1, Baujahr bis 1949, 60 bis unter 90 m<sup>2</sup>" ergibt sich folgende Bewertung:

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
3,96 €/m <sup>2</sup>	0,74 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	1,27 €/m <sup>2</sup>	5,97 €/m <sup>2</sup>

Berechnung konkrete Wohnung:	- 20 %
Berechnung:	- 20 % von 0,74 €/m <sup>2</sup> = - 0,15 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsmiete:	4,70 €/m <sup>2</sup> - 0,15 €/m <sup>2</sup> = <b>4,55 €/m<sup>2</sup></b>

### Beispiel 2

Für eine konkrete Wohnung "Normale Wohnlage, Feld B3, Baujahr 1969 bis 1990, 40 bis unter 60 m<sup>2</sup>" ergibt sich folgende Bewertung:

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 wiederum 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
3,50 €/m <sup>2</sup>	0,58 €/m <sup>2</sup>	4,08 €/m <sup>2</sup>	0,57 €/m <sup>2</sup>	4,65 €/m <sup>2</sup>

Berechnung konkrete Wohnung:	+ 60 %
Berechnung:	+ 60 % von 0,57 €/m <sup>2</sup> = 0,34 €/m <sup>2</sup>
Vergleichsmiete:	4,08 €/m <sup>2</sup> + 0,34 €/m <sup>2</sup> = <b>4,42 €/m<sup>2</sup></b>

## **Straßenverzeichnis**

Im Straßenverzeichnis werden der Übersichtlichkeit halber nur die Straßen bzw. Straßenabschnitte ausgewiesen, die der Wohnlagekategorie "**gut**" zugeordnet sind. Alle anderen Straßen bzw. Straßenabschnitte in Frankfurt (Oder) weisen die Wohnlagenkategorie "normal" auf.

Straßen/Straßenabschnitte mit der Wohnlagenkategorie "**gut**":

<b>Straße</b>	<b>Stadtgebiet</b>	<b>Wohnlage</b>
Ahornweg	Klingetal	gut
Akazienweg	Klingetal	gut
Albert-Fellert-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Albert-Lortzing-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Am Graben	Stadtmitte	gut
Am Kleinen Stern	Kosmonautenviertel	gut
Am Musikheim	Nuhnen Vorstadt	gut
Amselweg	Nuhnen Vorstadt	gut
An der Alten Universität	Stadtmitte	gut
Aurorahügel	Neuberesinchen-Nord	gut
Bardelebenstr.	Gubener Vorstadt	gut
Beethovenstr.	Nuhnen Vorstadt	gut
Berberitzenweg	Nuhnen	gut
Bergstr.	Hansa Nord	gut
Biegener Str.	Winzerviertel	gut
Bischofstr.	Stadtmitte	gut
Blumenthalstr.	Nuhnen Vorstadt	gut
Bremer Str.	Hansa Nord	gut
Brücktorstr.	Stadtmitte	gut
Brunnenplatz	Stadtmitte	gut
Bruno-H.-Bürgel-Str.	Kosmonautenviertel	gut
Buschmühlenweg	Gubener Vorstadt	gut
Carl-Philipp-E.-Bach-Str.	Stadtmitte	gut
Collegienstr.	Stadtmitte	gut
Dornenweg	Klingetal	gut
Dr.-Hugo-Kinne-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Dubrower Weg	Nuhnen	gut
Ebertusstr.	Obere Stadt	gut
Eibenweg	Nuhnen	gut
Eichenweg	Klingetal	gut
Eldorado	Gubener Vorstadt	gut
Faberstr.	Stadtmitte	gut
Ferdinandstr.	Gubener Vorstadt	gut
Feuerdornstr.	Nuhnen	gut
Finkensteig	Hansa Nord	gut

<b>Straße</b>	<b>Stadtgebiet</b>	<b>Wohnlage</b>
Fischerstr.	Gubener Vorstadt	gut
Fontanestr.	Nuhnen Vorstadt	gut
Forststr.	Stadtmitte	gut
Franz-Liszt-Ring	Nuhnen Vorstadt	gut
Friedrich-Ebert-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Friedrich-Hegel-Str.	Obere Stadt	gut
Fritz-Lindemann-Ring	Nuhnen Vorstadt	gut
Georg-Friedrich-Händel-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Gerhart-Hauptmann-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Gertraudenplatz	Gubener Vorstadt	gut
Gronenfelder Weg	Klingetal	gut
Große Oderstr.	Stadtmitte	gut
Große Scharrnstr.	Gubener Vorstadt	gut
Große Scharrnstr.	Stadtmitte	gut
Grüner Weg	Halbe Stadt	gut
Güldendorfer Str.	Gubener Vorstadt	gut
Hahnendornweg	Klingetal	gut
Halbe Stadt	Halbe Stadt	gut
Halbe Stadt	Stadtmitte	gut
Hanewald	Stadtmitte	gut
Hansastr.	Hansa Nord	gut
Harfenweg	Nuhnen Vorstadt	gut
Heilbornring	Obere Stadt	gut
Heimchengrund	Nuhnen Vorstadt	gut
Heinrich-Heine-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Hellweg	Nuhnen Vorstadt	gut
Hermann-Boian-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Holzmarkt	Stadtmitte	gut
Humboldtstr.	Obere Stadt	gut
Huttenstr.	Obere Stadt	gut
Im Winkel	Winzerviertel	gut
Immenweg	Nuhnen Vorstadt	gut
Joseph-Haydn-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Jupiterweg	Kosmonautenviertel	gut
Kantstr.	Obere Stadt	gut

<b>Straße</b>	<b>Stadtgebiet</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Stadtgebiet</b>	<b>Wohnlage</b>
Karl-Sobkowski-Str.	Halbe Stadt	gut	Paulinenhof	Nuhnen Vorstadt	gut
Kellenspring	Gubener Vorstadt	gut	Paul-Trautmann-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Kießlingplatz	Nuhnen Vorstadt	gut	Peter-Tschaikowski-Ring	Nuhnen Vorstadt	gut
Kietzer Gasse	Lebuser Vorstadt	gut	Pillgramer Str.	Winzerviertel	gut
Kietzer Gasse	Stadtmitte	gut	Platanenweg	Klingetal	gut
Kiliansberg	Gubener Vorstadt	gut	Promenadengasse	Stadtmitte	gut
Klingestr.	Lebuser Vorstadt	gut	Richard-Wagner-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut
Klingetal	Klingetal	gut	Rosengasse	Stadtmitte	gut
Lehm-gasse	Gubener Vorstadt	gut	Rostocker Str.	Hansa Nord	gut
Lennéstr.	Hansa Nord	gut	Rudolf-Breitscheid-Str.	Halbe Stadt	gut
Lennéstr.	Lebuser Vorstadt	gut	Rudolf-Frantz-Str.	Obere Stadt	gut
Leopoldufer	Gubener Vorstadt	gut	Sandgrund	Nuhnen	gut
Lessingstr.	Obere Stadt	gut	Saturnweg	Kosmonautenviertel	gut
Lienaustr.	Obere Stadt	gut	Sauerstr.	Nuhnen Vorstadt	gut
Ligusterweg	Nuhnen	gut	Schalmeienweg	Nuhnen Vorstadt	gut
Lindenstr.	Gubener Vorstadt	gut	Siedlerweg	Kosmonautenviertel	gut
Lorbeerweg	Nuhnen	gut	Siedlerweg	Winzerviertel	gut
Ludwig-Feuerbach-Str.	Obere Stadt	gut	Sonnenallee	Kosmonautenviertel	gut
Luisenstr.	Obere Stadt	gut	Spiekerstr.	Gubener Vorstadt	gut
Magdeburger Str.	Hansa Nord	gut	Stechpalmenweg	Nuhnen	gut
Mahonienweg	Nuhnen	gut	Steingasse	Gubener Vorstadt	gut
Marienstr.	Halbe Stadt	gut	Topfmarkt	Stadtmitte	gut
Marktplatz	Stadtmitte	gut	Uferstr.	Stadtmitte	gut
Marsweg	Kosmonautenviertel	gut	Ulmenweg	Klingetal	gut
Merkurweg	Kosmonautenviertel	gut	Venusweg	Kosmonautenviertel	gut
Mühlengasse	Lebuser Vorstadt	gut	Walter-Korsing-Str.	Gubener Vorstadt	gut
Mühlengasse	Stadtmitte	gut	Weißdornstr.	Nuhnen	gut
Mühlengrund	Nuhnen Vorstadt	gut	Wieselspring	Nuhnen Vorstadt	gut
Nußweg	Neuberesinchen-Süd	gut	Wildenbruchstr.	Obere Stadt	gut
Oderhang	Lebuser Vorstadt	gut	Winzerring	Altberesinchen	gut
Oderpromenade	Stadtmitte	gut	Wismarer Str.	Hansa Nord	gut
Odersteig	Lebuser Vorstadt	gut	Wollenweberstr.	Stadtmitte	gut
Otto-Nagel-Str.	Nuhnen Vorstadt	gut	Zum Oderarm	Gubener Vorstadt	gut
Pappelweg	Nuhnen	gut			