

Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2022

Grundlagendaten für den Mietspiegel

-Endbericht-

Mitglieder der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“:

Wohnbau GmbH Prenzlau

Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G.

GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft eG Prenzlau

Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH

Scherping Immobilien

Freitag Immobilien OHG

Denkmalpflege Prenzlau GmbH

Mieterverein Prenzlau/ Umgebung e. V.

Stadtverwaltung Prenzlau

1. Einleitung:

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen, um

- Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden;
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen;
- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Darüber hinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen, insbesondere Mietwucher im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, vorzubeugen.

2. Vorhaben:

Die methodischen Rahmenkriterien für die Mietpreisspiegelerstellung wurden in der Arbeitsgruppe Mietpreisspiegel erarbeitet und galten bereits als Grundlage für die Untersuchung und Erarbeitung der Prenzlauer Mietspiegel seit 1998.

Dazu zählen:

- a) Als Geltungsbereich des Mietspiegels wird die Stadt Prenzlau (Stadtgebietsfläche zum Stichtag 01.06.2021) einschließlich aller Ortsteile festgelegt.
- b) Als Erhebungstichtag für die Prüfung der Mietdaten wurde der 01.06.2021 festgelegt.
- c) Es wurde über eine Wohnlagenunterscheidung diskutiert und im Ergebnis durch die Verwaltung ein Vorschlag in Anlehnung an den Vorschlag des Mietervereins erarbeitet. Nach Auswertung der Daten wurde einstimmig festgelegt, auch für den Prenzlauer Mietspiegel 2022 keine Wohnlagenunterscheidung vorzunehmen, da für die einzelnen Lagen nicht ausreichend Daten vorlagen. Somit wird weiterhin von einer normalen Wohnlage (ohne besondere Vor- und Nachteile bzw. einer Aufhebung aller Vor- und Nachteile) in Prenzlau ausgegangen.
- d) Der Mietspiegel erfasst die in den letzten sechs Jahren bis Stichtag 01.06.2021 geänderten oder neu vereinbarten Mieten.
- e) Netto-Kaltniete als auszuweisender Mittelwert, Abgrenzung der Mieten von sachfremden Zu- und Abschlägen.

- f) Datenerhebung durch Nutzung der Datenbanken der großen Wohnungsunternehmen und Durchführung von Vermieterinterviews durch die Stadtverwaltung.
- g) Verwendung von Datenanalysen aus der Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes im Land Brandenburg (Ausstattungskriterien der einzelnen WE).
- h) Umfassende Abstimmung innerhalb der Arbeitsgruppe.

In die Umfragebögen wurde auf Vorschlag des Mietervereins der Punkt Wärmecontracting aufgenommen.

3. Ablauf:

Die Neuerstellung des qualifizierten Prenzlauer Mietspiegels 2022 erfolgte aufgrund der Festlegung in der AG „Mietspiegel“ in der Sitzung vom 03.08.2021.

Im Zeitraum August bis September 2021 erfolgte die Erfassung der Mietwerte über die vorhandenen Datenbanken der Prenzlauer Wohnungsunternehmen sowie die Auswertung der Abfragebögen der privaten Wohnungsvermieter (Stichtag 01.06.2021).

Die Aufbereitung und Auswertung der Daten sowie Kontrollen wurden ausschließlich von der Stadtverwaltung Prenzlau durchgeführt.

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch die AG Mietspiegel begleitet. Letzter Sitzungstermin war der 04.01.2022.

In der AG wirkten neben Vertretern der Stadtverwaltung folgende Verbände und Institutionen mit:

- Vertreter der Mieterinteressen:

Mieterverein Prenzlau/ Umgebung e.V.

- Vertreter der Vermieterinteressen:

Wohnbau GmbH Prenzlau

Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G.

GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft eG Prenzlau

Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH

Scherping Immobilien

Freitag Immobilien OHG

Denkmalpflege Prenzlau GmbH

3.1. Mietdatenermittlung:

Insgesamt wurden der Stadtverwaltung von den Wohnungsunternehmen (Wohnbau GmbH Prenzlau, Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G., Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH, GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft eG, Scherping Immobilien OHG, Wohnungsverwaltungs-, Bauservice- und Dienstleistungs- GmbH) 2.522 Mietwerte von mietspiegelrelevanten Wohnungen übergeben.

Zusätzlich ermittelte die Stadtverwaltung 69 Mietdaten von privaten Vermietern. Die Wohnungen bzw. deren Mietwerte wurden anschließend durch die Verwaltung

geprüft und nach weiteren im Anschluss dargelegten Merkmalen differenziert. Die Grundgesamtheit der ermittelten mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten beläuft sich danach auf 2.591 Mietwerte. Dies sind 495 Mietwerte mehr als bei der Erhebung der Daten für den vorangegangenen Mietspiegel.

3.2. Tabellenaufbau

Dem Aufbau der Mietspiegelfelder liegen folgende Merkmale zugrunde:

- Baujahr des Gebäudes
- Größe der Wohnung
- Ausstattung der Wohnung

Insgesamt sind 6 Baualtersklassen ¹ im Mietspiegel enthalten.

(Die Ausstattungsklassen mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, modernisiert oder Neubau) wurden im Vergleich zu den vorherigen Mietspiegeln nicht geändert. Es gibt die Ausstattungsklassen A (mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, nicht modernisiert) und B (mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, vollmodernisiert oder Neubau).

Die nachfolgenden Tabellen geben aktuellen Aufschluss über die Verteilung des Wohnungsbestandes nach den Merkmalen Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung (bezogen auf den mietspiegelrelevanten Bestand)

Baualtersklasse	Anzahl der Wohnungen	nach 1 % Bereinigung
vor 1946	408	407
1946-1960	173	172
1961-1975	1.027	1.015
1976-1990	782	772
1991-2000	19	19
ab 2001	182	181

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungen	nach 1 % Bereinigung
bis 40 m ²	331	338
40 bis unter 60 m ²	1.264	1.253
60 bis unter 75 m ²	713	704
75 bis unter 95 m ²	228	226
95 m ² und mehr	55	55

Die im Prenzlauer Mietspiegel verwendeten Baualtersklassifizierungen wurden unter Heranziehung der aktuellen Wohnungs- und Gebäudezählung und unter Einbeziehung der Fertigstellungsdaten von Neubauwohnungen im Stadtgebiet festgelegt.

¹ vor 1946, 1946-1960, 1961-1975, 1976-1990, 1991-2000, ab 2001

Ausstattung	Anzahl	nach 1 % Bereinigung
1. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (modernisiert oder Neubau)	1.943	1.923
2. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (nicht modernisiert)	648	643

Folgende Ausstattungsklassen ergaben sich somit aufgrund der in der vorgenannten Tabelle benannten Werte für den neuen „Mietspiegel 2022“:

A: mit Bad i.d.W., mit WC i.d.W., mit Sammelheizung (nicht vollmodernisiert)

B: mit Bad i.d.W., mit WC i.d.W., mit Sammelheizung (vollmodernisiert oder Neubau)

Im Mietspiegel gibt es seit 2018 nur noch die Ausstattungsklasse A (mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, nicht vollmodernisiert) und die Ausstattungsklasse B (mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, vollmodernisiert oder Neubau).

3.3. Erhebungsmaterialien:

Die Daten der o.g. Wohnungsunternehmen wurden schriftlich und per E-Mail übergeben.

Die Form und der Inhalt der Daten wurden zwischen den zuständigen Vertretern der Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung aufgrund des grundsätzlichen Tabellenaufbaus des Mietspiegels im Vorfeld abgestimmt.

Der Fragebogen für die Erhebung der Daten von den privaten Vermietern enthält 11 Fragen und bestand aus folgenden Teilen:

- Aussonderung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen (Frage 1)

- Ermittlung der Tabellenmerkmale (Frage 2-6)

- Ermittlung der Nettokaltmiete (Frage 7-11)

Den privaten Vermietern wurde ein Informationsschreiben zur Mietspiegelproblematik einschließlich des Fragebogens durch die Stadtverwaltung zugesandt.

Die Adressen der privaten Vermieter wurden u. a. durch die Dateien der Wohnbau GmbH (Verwaltertätigkeit für Dritte), der Stadtverwaltung Prenzlau und von Maklerbüros, die ebenfalls als Verwalter für Private auftreten, ermittelt.

Die Angaben der Vermieter wurden mit vorhandenen Verwaltungsvorgängen u.a. Unterlagen der Stadt Prenzlau verglichen und überprüft.

Dadurch ist die Richtigkeit der übersandten Daten gegeben.

3.4. Datenschutz

Dem Landesbeauftragten für Datenschutz wurde der o. g. Fragebogen (der inhaltlich bis auf die zusätzliche Frage des Wärmecontractings nicht geändert wurde) zur Prüfung bereits bei der Erhebung zum „Mietspiegel 1998“ übersandt.

Beanstandungen erfolgten daraufhin nicht.

Die vorhandenen Daten werden im Stadtsafe aufbewahrt bzw. sind digital auf den Servern abgelegt und sind nur ausgewählten Mitarbeitern zugänglich.

Sämtliche Daten, die erhoben wurden, gingen lediglich in eine Gesamtauswertung zur Erstellung des Prenzlauer Mietspiegels ein.

Eine Einzelauswertung der Daten erfolgte nicht.

3.5. Auswertung:

Die im Rahmen der Erhebung und Übermittlung gewonnenen Daten wurden in eine Datenbank eingelesen.

Diese Datenbank enthält für jeden einbezogenen Haushalt alle notwendigen Informationen.

Die o. g. Datei ist die Grundlage aller weiteren Auswertungen.

Folgende Arbeitsschritte wurden durchgeführt:

- Kennzeichnung und Aussonderung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen
- Umrechnung der Mietdaten auf die Nettokaltmiete (wo erforderlich)
- Bereitstellung und Gliederung der Daten anhand des vorgegebenen Mietspiegelrasters

Eine Ausweisung aller in der AG „Mietspiegel“ festgelegten Tabellenfelder konnte jedoch wie vorgesehen nicht erreicht werden. Die Berechnungsmethoden wurden im Vergleich zum „Mietspiegel 2018“ nicht geändert.

Bei der Auswertung wurde die durchschnittliche Miethöhe und die jeweilige Streuung und Spannweite der Mieten pro Tabellenfeld wie folgt ermittelt:

- arithmetisches Mittel (Variante mit 1% Extremwertbereinigung als anerkannte Berechnungsmethode)
- 1/6 Spannwertreduzierung im oberen und unteren Bereich nach erfolgter 1 % Extrembereinigung
- Minimum/Maximum (niedrigster/höchster Wert zur Spannausweisung)

Tabelle 1 Qualifizierter Mietspiegel 2022 für die Stadt Prenzlau
Netto-Kaltmiete in Euro/m² Wohnfläche monatlich
- siehe Anlage 1 -

Tabelle 2 komplette Übersicht über die zur Berechnung
herangezogenen Werte (liegen digital in der Stadtverwaltung
vor)

Tabelle 3

Übersicht über die Datenlage bei Wohnungen mit Wärmecontracting-Vereinbarungen (letztendlich nicht verwendet)
- siehe Anlage 2 -

3.6. Mietenstruktur:

Der Qualifizierte Mietspiegel 2022 zeigt das örtliche Mietniveau der Stadt Prenzlau. Grundsätzlich bestehen gegenüber der Mietenstruktur, die im bisherigen Mietspiegel abgebildet war, Änderungen hinsichtlich der Mietzinswerte, die sich innerhalb der bisherigen Spannen aufgrund erfolgter umfassender Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit sowie durch Neubaumaßnahmen erhöhten. Hauptursache für die in einzelnen Tabellenfeldern gestiegenen Mietwerte gegenüber dem vorigen Mietspiegel sieht der Ersteller in den Zuschlägen der Vermieter bei den Neuvermietungen.

3.7 Abstimmung in der Arbeitsgruppe:

In der letzten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel am 04.01.2022 wurden die ausgewerteten Daten vorgestellt. Die Auswertung nach Lage wurde einstimmig verworfen, da die Datenlage nicht ausreichte, um für alle Lagen aussagekräftige Mietspiegeltabellen zu erstellen.

Auf Vorschlag des Mietervereins wurde diesmal auch abgefragt, ob für die Wohnungen Wärmecontracting-Vereinbarungen bestehen. Auch hierfür erfolgte eine Auswertung der Mietwerte in zwei Tabellen, eine für Wohnungen mit Wärmecontracting-Vereinbarungen, eine für Wohnungen ohne diese, analog der weiteren bisher angewendeten Merkmale.

Der Mieterverein erklärte, dass er seine Zustimmung nur zu dem Mietspiegel mit dieser Unterscheidung geben wird. Die weiteren anwesenden Mitglieder der Arbeitsgruppe hingegen sahen in dieser Auswertung keinen Mehrwert für den Bürger, auch weil anhand der Daten nicht ersichtlich war, dass die Wärmecontracting-Vereinbarungen bislang einen entscheidenden Einfluss auf die Mietwerte haben. Die Mitglieder erbaten sich Bedenkzeit und entschieden sich im Nachgang der Sitzung einstimmig gegen die Unterteilung nach Wärmecontracting-Vereinbarungen (Tabelle 3).

Gemäß § 558d Abs. 1 BGB muss der Mietspiegel von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden, damit von einem qualifizierten Mietspiegel gesprochen werden kann. Da die Interessenvertreter der Mieter ihre Anerkennung versagen, wurde der Prenzlauer Mietspiegel 2022 am 24.02.2022 der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dieser Zustimmung handelt es sich beim Prenzlauer Mietspiegel 2022 um einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 1

Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2022

Baualtersklassen		vor 1946		1946-1960		1961-1975	1976-1990		1991-2000	ab 2001
Ausstattungsklassen		A	B	A	B	B	A	B	B	B
Größenklassen in qm Wohnfläche	bis 40 qm	4,95 €	6,07 €*		6,06 €*	5,88 €	5,77 €	6,14 €		
		4,30 € - 5,55 €	4,80 € - 6,71 €		5,55 € - 6,56 €	5,28 € - 6,50 €	5,42 € - 6,00 €	5,34 € - 7,12 €		
	40 bis unter 60 qm	5,05 €	5,94 €		5,72 €	5,60 €	5,40 €	5,82 €	5,99 €*	8,43 €
		4,21 € - 5,72 €	5,03 € - 6,73 €		5,35 € - 6,34 €	5,11 € - 6,05 €	5,20 € - 5,65 €	5,01 € - 7,00 €	5,56 € - 6,73 €	7,00 € - 9,20 €
	60 bis unter 75 qm	4,77 €	5,81 €	6,57 €*	5,95 €	5,55 €	5,25 €	5,45 €		8,60 €
		4,00 € - 5,45 €	4,95 € - 6,37 €	6,02 € - 7,00 €	5,66 € - 6,21 €	4,80 € - 6,50 €	4,98 € - 5,54 €	4,53 € - 6,55 €		7,50 € - 9,20 €
75 bis unter 95 qm	5,49 €*	5,68 €*		5,96 €*	5,36 €		5,12 €		8,02 €	
	4,81 € - 6,01 €	5,00 € - 6,06 €		5,38 € - 7,00 €	4,98 € - 5,75 €		4,75 € - 5,40 €		6,72 € - 9,52 €	
95 qm und mehr	5,10 €*	6,40 €								
	4,27 € - 5,60 €	5,15 € - 8,10 €								

* = 11-20 Mietwerte, geringe Aussagekraft

Tabelle 3

Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2022

- nur Wohnungen, für die es Wärmecontracting-Vereinbarungen gibt

Baualtersklassen		vor 1946		1946-1960		1961-1975		1976-1990		1991-2000	ab 2001
Ausstattungsklassen		A	B	A	B	A	B	A	B	B	B
Größenklassen in qm Wohnfläche	bis 40 qm										
	40 bis unter 60 qm	4,94 €	5,76 €* 4,16 € - 5,45 €		6,12 €* 5,94 € - 6,45 €		5,31 € 5,03 € - 5,70 €				8,10 € 6,00 € - 9,20 €
	60 bis unter 75 qm				6,09 € 5,92 € - 6,21 €			5,15 €* 4,70 € - 5,51 €	6,39 €* 6,04 € - 6,68 €		8,47 € 7,50 € - 9,20 €
	75 bis unter 95 qm		5,44 €* 5,00 € - 5,60 €								8,02 €* 7,56 € - 9,20 €
	95 qm und mehr										

*= 11-20 Mietwerte, geringe Aussagekraft