

**Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2026**

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

Wohnungsverwaltungs-, Bauservice- und Dienstleistungs- 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 01.06.2025) einschließlich aller Ortsteile festgelegt.
- b) Als Erhebungstichtag für die Prüfung der Mietdaten wurde der 01.06.2025 festgelegt.
- c) Der Mietspiegel erfasst die in den letzten sechs Jahren bis Stichtag 01.06.2025 geänderten oder neu vereinbarten Mieten. (Erhebungszeitraum ist demnach 02.06.2019-01.06.2025.)
- d) Netto-Kaltniete als auszuweisender Mittelwert, Abgrenzung der Mieten von sachfremden Zu- und Abschlägen.
- e) Datenerhebung durch Nutzung der Datenbanken der großen Wohnungsunternehmen und Durchführung von Vermieterinterviews durch die Stadtverwaltung.
- f) Verwendung von Datenanalysen aus der Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestandes im Land Brandenburg (Ausstattungskriterien der einzelnen WE).
- g) 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 2026 erfolgte aufgrund der Festlegung in der AG „Mietspiegel“ in der Sitzung vom 27.08.2024.

Im Zeitraum August bis September 2025 erfolgte die Erfassung der Mietwerte über die vorhandenen Datenbanken der Prenzlauer Wohnungsunternehmen sowie die Auswertung der Abfragebögen der privaten Wohnungsvermieter (Stichtag 01.06.2025).

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 07.10.2025.

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

- Vertreter der Mieterinteressen:

Deutscher Mieterbund - Mieterverein Prenzlau/ Uckermark 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

Wohnungsverwaltungs-, Bauservice- und Dienstleistungs- GmbH

#### 3.1. Mietdatenermittlung:

Insgesamt wurden der Stadtverwaltung von Wohnungsunternehmen (u.a. den Mitgliedern der AG Mietspiegel 2026) 4.457 Mietwerte von mietspiegelrelevanten Wohnungen übergeben. Zusätzlich ermittelte die Stadtverwaltung 114 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 4.571 Mietwerte. Dies sind 1.980 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<sup>1</sup> 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)

<u>Baualtersklasse</u>	<u>Anzahl der Wohnungen</u>	<u>nach Extremwertbereinig.</u>
vor 1946	794	790
1946-1960	347	346
1961-1975	1.962	1.961
1976-1990	1.045	1.035
1991-2000	65	65
ab 2001	358	355

<u>Wohnungsgröße</u>	<u>Anzahl der Wohnungen</u>	<u>nach Extremwertbereinig.</u>
bis 40 m <sup>2</sup>	434	430
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	1.935	1.927
60 bis unter 75 m <sup>2</sup>	1.580	1.577
75 bis unter 95 m <sup>2</sup>	506	503
95 m <sup>2</sup> und mehr	116	115

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

---

<sup>1</sup> vor 1946, 1946-1960, 1961-1975, 1976-1990, 1991-2000, ab 2001

Ausstattung	Anzahl	nach Extremwertbereinig.
1. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (modernisiert oder Neubau)	3.821	3.804
2. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (nicht modernisiert)	750	748

Folgende Ausstattungsklassen ergaben sich somit aufgrund der in der vorgenannten Tabelle benannten Werte für den neuen „Mietspiegel 2026“:

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, 5, 7, 8)
- Ermittlung der Tabellenmerkmale (Frage 2, 3, 4, 6)
- Ermittlung der Nettokaltmiete (Frage 8-10)
- Abfrage Wärme-Contracting (Frage 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 stichprobenartig 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

Die Berechnungsmethoden wurden im Vergleich zum „Mietspiegel 2022“ nicht geändert.

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

- Ausreißerbereinigung im Rahmen der Extremwertbereinigung (es erfolgte keine pauschale Kappung der niedrigsten und höchsten Mietwerte, sondern lediglich in Ausnahmefällen eine Kappung besonders hoher oder niedriger Mieten). Von den 4.571 Mietwerten wurden lediglich 19 als Extremwerte eingestuft.
- 1/6 Spannwertreduzierung im oberen und unteren Bereich
- Minimum/Maximum (niedrigster/höchster Wert zur Spannausweisung)

Anlage 1                      Qualifizierte Mietspiegel 2026 der Stadt Prenzlau - Übersicht über die Datenlage bei Wohnungen mit und ohne Wärmecontracting-Vereinbarungen

Anlage 2                      Qualifizierter Mietspiegel 2026 (inklusive Wärmecontracting) für die Stadt Prenzlau  
Netto-Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich

Anlage 3	Vergleich Fortschreibung Mietspiegel 2022 aus 2024 mit Mietspiegel 2026
Anlage 4	komplette Übersicht über die zur Berechnung herangezogenen Werte (liegen digital in der Stadtverwaltung vor)

### 3.6. Mietenstruktur:

Der Qualifizierte Mietspiegel 2026 zeigt das örtliche Mietniveau der Stadt Prenzlau. Grundsätzlich bestehen gegenüber der Mietenstruktur, die im bisherigen Mietspiegel abgebildet war, Änderungen hinsichtlich der Mietzinswerte, die sich jedoch aufgrund der erhöhten Anzahl an ermittelten Mietwerten nicht pauschal begründen lassen. Allerdings ist erkennbar, dass sich die Werte der Neuvermietungen in ihrer Anzahl der Bestandsmieten angenähert haben. Die Erhöhung im Vergleich zum Mietspiegel 2022 ist unter anderem auf die stark gestiegenen Unterhaltungs- und Investitionskosten in den letzten Jahren zurückzuführen, die ihrerseits zu Mieterhöhungen sowie Zuschlägen bei Neuvermietungen geführt haben.

Den Unterschied zwischen der Fortschreibung des Mietspiegels 2022 aus dem Jahr 2024 zum Mietspiegel 2026 entnehmen Sie der Anlage 3.

### 3.7 Abstimmung in der Arbeitsgruppe:

In der letzten Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel am 07.10.2025 wurden die ausgewerteten Daten vorgestellt.

Auf Vorschlag des Mietervereins wurde auch diesmal 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.

In der Sitzung am 07.10.2025 waren sich die anwesenden Mitglieder zunächst uneinig, erbat sich Bedenkzeit und entschieden sich im Nachgang der Sitzung aus Gründen der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit mehrheitlich gegen eine Unterteilung nach Wärmecontracting-Vereinbarungen (Anlage 1) und für die bisherige Variante ohne diese Unterscheidung (Anlage 2).

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 (sich nicht geäußert haben), wurde der Prenzlauer Mietspiegel 2026 am 04.12.2025 der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Mit dieser Zustimmung handelt es sich beim Prenzlauer Mietspiegel 2026 um einen qualifizierten Mietspiegel.

## Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2026

- nur Wohnungen, ohne Wärmecontracting-Vereinbarungen

Baualtersklassen		vor 1946		1946-1960		1961-1975		1976-1990		1991-2000		ab 2001		
Ausstattungsklassen		A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	
Größenklassen in qm Wohnfläche	bis 40 qm	5,65 € 4,76 € - 6,35 €	6,47 € 5,62 € - 6,85 €		6,70 € 5,87 € - 7,62 €		6,33 € 5,50 € - 7,42 €	5,66 € 5,42 € - 6,00 €	6,26 € 5,52 € - 6,81 €					
	40 bis unter 60 qm	5,72 € 4,99 € - 6,41 €	6,35 € 5,50 € - 7,24 €	5,88 € 5,20 € - 6,50 €	6,09 € 5,50 € - 6,76 €		6,13 € 5,50 € - 7,10 €	5,53 € 5,00 € - 6,19 €	6,02 € 5,50 € - 7,00 €	6,66 € 6,19 € - 7,14 €			9,87 € 9,01 € - 11,00 €	
	60 bis unter 75 qm	5,62 € 4,72 € - 6,30 €	6,17 € 5,40 € - 7,20 €	5,38 € 5,00 € - 6,00 €	6,06 € 5,50 € - 6,65 €	5,67 € * 5,20 € - 6,00 €	5,95 € 5,37 € - 6,60 €	5,34 € 4,74 € - 5,90 €	5,64 € 5,15 € - 6,20 €	6,67 € * 6,50 € - 7,00 €			7,51 € 6,97 € - 8,39 €	9,72 € 8,94 € - 10,50 €
	75 bis unter 95 qm	5,46 € 4,89 € - 5,84 €	6,20 € 5,40 € - 7,39 €	5,18 € * 4,50 € - 5,50 €	6,08 € 5,50 € - 6,89 €		5,70 € 5,36 € - 6,16 €	4,90 € * 4,32 € - 5,50 €	5,52 € 5,12 € - 6,03 €	6,44 € * 6,00 € - 6,87 €			7,11 € * 6,87 € - 7,50 €	9,21 € 7,64 € - 10,45 €
	95 qm und mehr	6,19 € * 4,81 € - 8,50 €	6,42 € 5,10 € - 8,00 €											9,02 € * 6,75 € - 10,18 €

\* = 11-20 Mietwerte, geringe Aussagekraft

## Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2026

- nur Wohnungen, mit Wärmecontracting-Vereinbarungen

Baualtersklassen		vor 1946		1946-1960		1961-1975		1976-1990		1991-2000		ab 2001	
Ausstattungsklassen		A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Größenklassen in qm Wohnfläche	bis 40 qm												
	40 bis unter 60 qm		6,91 € 5,94 € - 7,57		6,67 € 6,11 € - 7,51 €		6,09 € 5,90 € - 6,50		6,15 € * 5,40 € - 7,40 €			6,05 € 5,91 € - 6,26 €	9,20 € 9,20 € - 9,20 €
	60 bis unter 75 qm		6,33 € 5,50 € - 7,12 €		6,31 € 5,50 € - 6,92 €		6,03 € * 5,50 € - 7,21 €		6,59 € * 5,40 € - 7,51 €				9,04 € 9,20 € - 9,20 €
	75 bis unter 95 qm		7,08 € * 6,11 € - 8,10 €		6,15 € * 5,49 € - 7,00 €								
	95 qm und mehr		7,52 € * 5,50 € - 7,52 €										

\* = 11-20 Mietwerte, geringe Aussagekraft

## Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2026

- Inklusive 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	A	B	A	B
Größenklassen in qm Wohnfläche	bis 40 qm	5,65 € 4,76 € - 6,35 €	6,52 € 5,62 € - 6,85 €	<del> </del>	6,65 € 5,87 € - 7,62 €	<del> </del>	6,32 € 5,50 € - 7,32 €	5,66 € 5,42 € - 6,00 €	6,25 € 5,54 € - 6,70 €	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>
	40 bis unter 60 qm	5,72 € 5,05 € - 6,41 €	6,42 € 5,50 € - 7,35 €	5,88 € 5,20 € - 6,50 €	6,28 € 5,54 € - 7,00 €	<del> </del>	6,13 € 5,50 € - 7,06 €	5,53 € 5,00 € - 6,19 €	6,05 € 5,50 € - 7,00 €	6,66 € 6,19 € - 7,14 €	<del> </del>	6,35 € 5,92 € - 7,13 €	9,73 € 9,01 € - 11,00 €
	60 bis unter 75 qm	5,54 € 4,74 € - 6,28 €	6,23 € 5,42 € - 7,24 €	5,57 € 5,00 € - 6,00 €	6,22 € 5,50 € - 6,83 €	5,67 €* 5,20 € - 6,00 €	5,95 € 5,38 € - 6,69 €	5,34 € 4,74 € - 5,90 €	5,69 € 5,25 € - 6,50 €	6,83 €* 6,50 € - 7,00 €	<del> </del>	7,44 € 6,98 € - 7,90 €	9,46 € 9,17 € - 10,50 €
	75 bis unter 95 qm	5,46 € 4,89 € - 5,84 €	6,44 € 5,50 € - 7,76 €	5,44 €* 4,50 € - 6,19 €	6,10 € 5,50 € - 6,89 €	<del> </del>	5,70 € 5,36 € - 6,10 €	4,90 €* 4,32 € - 5,50 €	5,52 € 5,12 € - 6,03 €	6,60 €* 6,00 € - 7,00 €	<del> </del>	6,94 €* 6,37 € - 7,40 €	9,21 € 7,64 € - 10,45 €
	95 qm und mehr	6,19 €* 4,81 € - 8,50 €	6,52 € 5,34 € - 7,98 €	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>	<del> </del>

\* = 11-20 Mietwerte, geringe Aussagekraft

