

Qualifizierter Prenzlauer Mietspiegel 2013

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

Gramzower Bauhof GmbH & Co KG

Scherping Immobilien

Freitag Immobilien OHG

Hausverwaltung Gerloff GmbH Prenzlau

Immobilienberatung Kaszubowski

Mieterverein Prenzlau und 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 des „Mietspiegels 1998“, „Mietspiegels 1999“, „Mietspiegels 2002“, „Mietspiegels 2005“ und „Mietspiegels 2009“.

Dazu zählen:

- a) Als Geltungsbereich des Mietspiegels wird die Stadt Prenzlau (Stadtgebietsfläche zum Stichtag 01.06.2012) einschließlich aller Ortsteile festgelegt.
- b) Als Erhebungsstichtag für die Prüfung der Mietdaten wurde der 01.06.2012 festgelegt.
- c) Es wurde einstimmig vorgeschlagen, auch für den Prenzlauer Mietspiegel 2013 keine Wohnlagenunterscheidung vorzunehmen, sondern weiterhin von einer normalen Wohnlage (ohne besondere Vor- und Nachteile bzw. einer Aufhebung aller Vor- und Nachteile) in Prenzlau auszugehen.
- d) Der Mietspiegel erfasst die in den letzten vier Jahren bis Stichtag 01.06.2012 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.

Die Umfragebögen wurden unverändert auch für den neuen Mietspiegel verwandt.

3. Ablauf:

Die Neuerstellung des qualifizierten Prenzlauer Mietspiegels 2013 erfolgte aufgrund der Festlegung in der AG „Mietspiegel“ in der Sitzung vom 29.03.2012.

Im Zeitraum 1. Juli bis 1. September 2012 erfolgte die Erfassung der Mietwerte über die vorhandenen Datenbanken der Prenzlauer Wohnungsunternehmen sowie die Auswertung der Abfragebögen der privaten Wohnungsvermieter (Stichtag 01.06.2012).

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 16. November 2012.

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

- Vertreter der Mieterinteressen:

Mieterverein Prenzlau und Umgebung e.V.

- Vertreter der Vermieterinteressen:

Wohnbau GmbH Prenzlau

Wohnungsgenossenschaft Prenzlau e. G.

GEWOBA Wohnungsbaugenossenschaft eG Prenzlau

Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau-Land GmbH

Scherping Immobilien

Gramzower Bauhof GmbH & Co KG

Freitag Immobilien OHG

Hausverwaltung Gerloff GmbH Prenzlau

Immobilienberatung Kaszubowski

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, Freitag Immobilien, Hausverwaltung Gerloff GmbH, Scherping Immobilien OHG, Gramzower Bauhof GmbH & Co. KG, Immobilienberatung Kaszubowski) 1.647 Mietwerte von mietspiegelrelevanten Wohnungen übergeben.

Zusätzlich ermittelte die Stadtverwaltung 52 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 1.699 Mietwerte.

3.2. Tabellenaufbau

Dem Aufbau der Mietspiegelfelder liegen folgende Merkmale zugrunde:

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

Insgesamt sind 6 Baualtersklassen¹ im Mietspiegel enthalten.

Wie bereits im Mietspiegel 2005 und 2009 wurde auch im Mietspiegel 2013 zusätzlich zur Ausstattungsklasse (mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung, modernisiert oder Neubau) die gleiche Ausstattungsklasse, aber nicht modernisierter Zustand mit aufgenommen.

Hierbei wurden die Baualtersklassen nach Ausstattungskategorien unterschieden, wobei es in den Bauklassen ab 1976 nur noch eine Ausstattungsklasse gibt.

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 1 % Bereinigung</u> |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| vor 1946 | 409 | 403 |
| 1946-1960 | 231 | 229 |
| 1961-1975 | 753 | 741 |
| 1976-1990 | 214 | 214 |
| 1991-2000 | 49 | 49 |
| ab 2001 | 43 | 43 |

| <u>Wohnungsgröße</u> | <u>Anzahl der Wohnungen</u> | <u>nach 1 % Bereinigung</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| bis 40 m ² | 204 | 202 |
| 40 bis unter 60 m ² | 772 | 762 |
| 60 bis unter 75 m ² | 463 | 457 |
| 75 bis unter 95 m ² | 220 | 218 |
| 95 m ² und mehr | 40 | 40 |

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) | 1.636 | 1.616 |
| 2. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, mit Sammelheizung (nicht modernisiert) | 63 | 63 |
| 3. Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnung, ohne Sammelheizung | nicht mehr vorhanden in den ermittelten Daten | |
| 4. ohne Bad/Dusche, mit WC innerhalb der Wohnung ohne Sammelheizung | nicht mehr vorhanden in den ermittelten Daten | |

Folgende Ausstattungsklassen ergaben sich somit aufgrund der in der vorgenannten Tabelle benannten Werte für den neuen „Mietspiegel 2013“:

D: mit Bad i.d.W., mit WC i.d.W., mit Sammelheizung (nicht modernisiert)

E: mit Bad i.d.W., mit WC i.d.W., mit Sammelheizung (modernisiert oder Neubau)

Die in den letzten Mietspiegeln bereits entfallene Ausstattungsklasse A (ohne Bad, ohne WC, ohne Sammelheizung) sowie die Ausstattungsklasse B (ohne Bad i.d.W., mit WC i.d.W., ohne Sammelheizung) ist in dieses Mietspiegel auch nicht mehr enthalten. Außerdem entfällt in diesem Mietspiegel auch Ausstattungsklasse C (mit Bad i.d.W., mit WC i.d.W., ohne Sammelheizung).

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 10 Fragen und bestand aus folgenden Teilen:

- Aussonderung nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen (Frage 1)
- Ermittlung der Tabellenmerkmale (Frage 2-5)
- Ermittlung der Nettokaltmiete (Frage 6-10)

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 nicht geändert wurde) zur Prüfung bereits bei der Erhebung zum „Mietspiegel 1998“ übersandt.

Beanstandungen erfolgten daraufhin nicht.

Die vorhandenen Daten werden im Stadtsafe aufbewahrt 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 2009“ 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 2013 für die Stadt Prenzlau
Netto-Kaltniete in Euro/m² Wohnfläche monatlich
- siehe Anlage 1 -

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

3.6. Mietenstruktur:

Der Qualifizierte Mietspiegel 2013 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 gestiegenen Mietwerte gegenüber dem vorigen Mietspiegel sieht der Ersteller in den Zuschlägen der Vermieter bei den Neuvermietungen.

Anlage 1 zum Endbericht

Qualifizierter Mietspiegel 2013 der Stadt Prenzlau
für nicht preisgebundene Wohnungen

Mittelwerte und Spannen (Nettokaltmiete in Euro/m² Wohnfläche) gültig ab 01.01.2013

| Baualtersklasse | vor 1946 | | 1946-1960 | | 1961-1975 | | 1976-1990 | 1991-2000 | ab 2001 |
|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
| | D | E | D | E | D | E | E | E | E |
| bis 40 qm | 3,20** 1,76-4,08 | 5,77 5,11-6,14 | X | 5,52 5,00-6,28 | X | 5,53 4,96-5,99 | 6,09 5,31-6,98 | 6,12** 5,98-6,50 | X |
| 40 bis unter 60 qm | 4,60* 3,72-6,00 | 5,36 4,81-6,00 | X | 5,59 5,00-6,10 | X | 5,15 4,66-5,56 | 5,43 4,95-6,19 | 6,47* 6,07-6,92 | 6,74* 6,65-6,95 |
| 60 bis unter 75 qm | 4,75** 3,77-5,30 | 5,12 4,69-5,50 | 2,95** 2,00-4,36 | 5,10 4,75-5,62 | 4,51** 4,51 | 4,97 4,61-5,26 | 5,30 4,85-5,75 | 6,01** 5,64-6,50 | 6,44 6,14-6,83 |
| 75 bis unter 95 qm | 4,53* 3,99-5,04 | 5,10 4,70-5,50 | 5,62** 5,23-6,00 | 5,18 4,72-5,62 | 4,25** 4,02-4,48 | 4,87 4,57-5,11 | 5,86** 5,00-6,61 | 5,80* 5,00-6,60 | 6,34* 6,00-6,50 |
| 95 qm und mehr | 4,28* 3,44-4,94 | 4,99* 4,67-5,35 | X | 4,58** 4,30-4,87 | 4,50** 4,50 | X | X | 4,80** 4,80 | 6,73** 6,73 |

Ausstattung (in der Wohnung)

- A ohne Bad, ohne WC, ohne Sammelheizung
(in diesem Mietspiegel nicht mehr enthalten)
- B ohne Bad, mit WC, ohne Sammelheizung
(in diesem Mietspiegel nicht mehr enthalten)
- C mit Bad, mit WC, ohne Sammelheizung
(in diesem Mietspiegel nicht mehr enthalten)
- D mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung (nicht modernisiert)
- E mit Bad, mit WC, mit Sammelheizung
(Neubau oder nach umfassender Modernisierung)

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte (bei * = 10-20 Mietwerte) nur eingeschränkte und (bei ** = unter 10 Mietwerte) stark eingeschränkte Aussagekraft

Anlage 2 zum Endbericht

Auswertung Anzahl aller eingegangenen mietspiegelrelevanten Daten 2013

| Baualtersklassen | vor 1946 | | 1946-1960 | | 1961-1975 | | 1976-1990 | 1991-2000 | ab 2001 |
|----------------------------|-----------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|------------------|----------------|
| Ausstattungsklassen | D | E | D | E | D | E | E | E | E |
| bis 40 qm | 3 | 44 | X | 27 | X | 87 | 37 | 6 | X |
| 40 bis unter 60 qm | 12 | 163 | X | 45 | X | 443 | 92 | 11 | 6 |
| 60 bis unter 75 qm | 8 | 71 | 3 | 107 | 1 | 156 | 79 | 16 | 22 |
| 75 bis unter 95 qm | 17 | 57 | 2 | 45 | 2 | 63 | 6 | 14 | 14 |
| 95 qm und mehr | 14 | 20 | X | 2 | 1 | X | X | 2 | 1 |