

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **I/018/2009**

Datum: 17.11.2009

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:

15 - Bürgeramt

Betrifft: Mietspiegel für die Stadt Eberswalde ab 11.1.2010

Beratungsfolge:

Stadtverordnetenversammlung	17.12.2009	Kenntnisnahme
-----------------------------	------------	---------------

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den als Anlage beigefügten VII. Mietspiegel (gültig ab dem 11.01.2010) für die Stadt Eberswalde zur Kenntnis.

Boginski
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:		VwHH <input checked="" type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		VmHH <input type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:		HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
I Ausgaben/ Einnahmen	HHjahr: 2010	62000.63000	1000 €	1000 €
	HHjahr:		€	€
	HHjahr:		€	€
	HHjahr:		€	€
	HHjahr:		€	€
	Gesamtkosten:		€	€
Folgekosten pro Jahr:			€	€
II Finanzierungsquellen:		HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :			€	€
b) sonst. zweckgeb. Einn.:			€	€
c) Eigenmittel der Stadt:			€	€
d) :			€	€
e) :			€	€
Mitzeichnung Amtsleiter/in:			Mitzeichnung AL Kämmerei:	
Erläuterung:				

Sachverhalt:

Nach dem Willen der AG Mietspiegel sollte die Gültigkeit des VI. Eberswalder Mietspiegels bereits im September 2009 enden. Die „AG Mietspiegel“, bestehend aus Vertretern von Mieter- und Vermieterverbänden und Wohnungsunternehmen sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltung, trat bereits am 23.01.2008 zusammen und beriet über die Grundzüge eines neuen Mietspiegels. Der „neue“ Mietspiegel sollte dann ab dem 01.10.2009 gültig werden. Entscheidungen über die grundlegende Neugestaltung des Mietspiegels mit den dazu notwendigen Untersuchungen, zusätzlicher statistischer Betrachtungen der Fachhochschule Eberswalde sowie betriebsbedingte Probleme der AG-Mitglieder, führten dazu, dass der Mietspiegel erst jetzt vorgelegt werden kann. Der neue Mietspiegel wird zum 11.01.2010 in Kraft treten

Den nachfolgend genannten Grundsätzen, wurde bei der Neuerstellung des VII. Eberswalder Mietspiegels im Jahr 2010 entsprochen:

- Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Mietwerten (4.547 Datensätze)
- Darstellung der Mietwerte, geordnet nach bestimmten Kriterien
- Ausweisung von Spannen
- Spannenbildung unter Aussonderung von extremen „Ausreißermieten“ und Kappung von je 10 % der oberen und unteren Mietwerte
- Ausdifferenzierung der Mieten (z.B. Lage u. Ausstattung)

Der vorliegende Mietspiegel - als Tabellenmietspiegel - basiert überwiegend auf wissenschaftlichen Auswertungen die, in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Eberswalde, erfolgt sind. Bereits in der Beratung der AG Mietspiegel am 13.03.2008, wurde von den Interessenvertretern übereinstimmend der Beschluss gefasst, dass der VII. Mietspiegel als einfacher Mietspiegel erstellt wird. Entscheidungsgrundlage hierfür sind der Kosten- und Zeitfaktor. Nach Ansicht aller AG-Mitglieder muss der Aufwand im vertretbaren Rahmen bleiben.

Gemäß § 558 c ist ein Mietspiegel eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt wurde. Der Beschluss in der AG Mietspiegel vom 25.11.09 bildet somit die Grundlage dafür, dass in der Stadt Eberswalde ab dem 11.01.2010 ein neuer Mietspiegel gilt.

Der VII. Mietspiegel für Eberswalde enthält ebenso wie seine Vorgänger einen Katalog Wohnwert erhöhender sowie Wohnwert mindernder Merkmale hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung der Wohnung, des Gebäudes, des Umfeldes und der Infrastruktur. Er weist jedoch keine Werte für die Höhe der Zu- und Abschläge aus. Grund dafür ist, dass die geschätzten Werte aus dem VI. Mietspiegel mit statistischen Methoden nicht belegbar waren.

Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnung mit einem durchschnittlichen Mietpreis, können diese Merkmale zu Preisen am unteren oder oberen Ende der Mietpreisspanne führen.

Mit dem vorliegenden Mietspiegel ist es Mietern und Vermietern möglich einen angemessenen Mietpreis für eine Wohnung, unter Berücksichtigung der möglicherweise vorliegenden Besonderheiten, zu vereinbaren.

Gültigkeit

Die Gültigkeit des beiliegenden Mietspiegels für Eberswalde beginnt am 11.01.2010. Eine Befristung gibt es nicht!