



Mietenwatch Eberswalde

Wie entwickeln sich die Angebotsmieten in Eberswalde im Zeitraum 2019-2021?

Eine Ausarbeitung der lokalen Initiative Recht auf Stadt

Website: <https://rechtaufew.de/>

Kontakt: recht-auf-eberswalde@riseup.net

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
ABBILDUNGEN.....	4
TABELLEN	4
ABKÜRZUNGEN	5
1 HINFÜHRUNG, ZIELE UND BEGRIFFE	6
1.1 Über Mietspiegel und Mieterhöhungen	7
1.2 Über Verdrängung.....	9
1.3 Was ist eine „leistbare Miete“?.....	10
1-Personen Haushalt, alleinstehend	11
2-Personen-Haushalt, alleinerziehend	11
2-Personen-Haushalt, Geringverdiener	12
4-Personen-Haushalt, zwei Erwachsene, zwei Kinder.....	12
2 UNSERE UNTERSUCHUNG.....	13
2.1 Methodik	13
2.2 Auswertung: allgemeiner Überblick.....	14
2.3 Auswertung nach Stadtteilen.....	15
Stadtmitte	15
Westend	17
Brandenburgisches Viertel	18
Finow.....	19
2.4 Auswertung nach Vermieter*innen	20
Genossenschaft 1893.....	20
WHG.....	21
Chorona	22
Sonstige Immobiliengesellschaften	24
3 ERGEBNISSE	26
3.1 Allgemeine Erkenntnisse.....	26
Große Wohnungen: rar und teuer	26
Stärkste Mietsteigerungen: 1-Zimmer-Wohnungen.....	28
Alleinerziehend und auf Wohnungssuche.....	30
Situation für Geringverdiener-Haushalte	32
3.2 Erkenntnisse zu Stadtteilen.....	34
Brandenburgisches Viertel	34

Stadtmitte	34
Westend	34
Finow	34
3.3 Erkenntnisse zu Vermieter*innen	35
1893	35
WHG	36
Chorona	36
Sonstige Immobiliengesellschaften	37
Private Vermieter*innen	37
4 DISKUSSION UND FAZIT	38
QUELLEN	41

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Preissteigerung 1893.....	20
Abb. 2: Preissteigerung WHG.....	21
Abb. 3: Preissteigerung Chorona	23
Abb. 4: Preissteigerung Sonstige in Stadtmitte und Westend	24

TABELLEN

Tabelle 1: Mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Brandenburg nach Haushaltsgröße.....	10
Tabelle 2: Maximal leistbare Warmmiete nach Haushaltsgröße	11
Tabelle 3: Angebotsverteilung nach Vermieter*innen	14
Tabelle 4: Angebote nach Stadtteilen	14
Tabelle 5: Vermieter*innen Stadtmitte.....	15
Tabelle 6: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/WHG.....	15
Tabelle 7: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Chorona	16
Tabelle 8: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Sonstige Immobilien-gesellschaften	16
Tabelle 9: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Private Vermieter*innen.....	16
Tabelle 10: Vermieter*innen Westend	17
Tabelle 11: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/Sonstige.....	17
Tabelle 12: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/1893.....	17
Tabelle 13: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/WHG.....	17
Tabelle 14: Vermieter*innen Brandenburgisches Viertel	18
Tabelle 15: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Brandenburgisches Viertel/1893	18
Tabelle 16: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Brandenburgisches Viertel/TAG	18
Tabelle 17: Vermieter*innen Finow.....	19
Tabelle 18: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Finow/1893.....	19
Tabelle 19: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Finow/ WHG.....	19
Tabelle 20: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer vierköpfigen Familie.....	27
Tabelle 21: Leistbarkeit im Brandenburgischen Viertel am Beispiel einer vierköpfigen Familie	27
Tabelle 22: Angebote für 1-Zimmer-Wohnungen in Stadtmitte	29
Tabelle 23: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer alleinerziehenden Person	30
Tabelle 24: Leistbarkeit in Westend am Beispiel einer alleinerziehenden Person.....	31
Tabelle 25: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer geringverdienenden Familie.....	33
Tabelle 26: Leistbarkeit in Westend am Beispiel einer geringverdienenden Familie	33
Tabelle 27: Vergleich Kaltmiete/qm ² Vermieter*innen	35

ABKÜRZUNGEN

Bj.	Baujahr
DMB	Deutscher Mieterbund
KM	Kaltmiete
RaS	Recht auf Stadt Eberswalde
WHG	Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH Eberswalde
WG	Wohngemeinschaft

1 HINFÜHRUNG, ZIELE UND BEGRIFFE

Eines der anschaulichsten Beispiele für Gentrifizierungsprozesse haben wir in Eberswalde mit Berlin direkt vor der Haustür. 50 % der Berliner Mieter*innen haben Angst, aus ihren Kiezen verdrängt zu werden¹. Diese Angst ist in einem profitgeleiteten Wohnungsmarkt sehr berechtigt. Die finanzielle Motivation, alte durch neue, finanzstärkere Mieter*innen zu ersetzen ist für Vermieter*innen in Berlin absolut vorhanden - denn je höher der Abstand zwischen Bestandsmieten und Einnahmen bei Neuvermietungen, desto höher auch der wirtschaftliche Anreiz, die bestehenden Mietverträge aufzulösen. Während der Anstieg der Mieten und Grundstückspreise – erst im Berliner Umland, jetzt im erweiterten Metropolraum – seit Jahren dokumentiert wird, wird der Mieterschutz aktuell weiter abgebaut². Laut dem Grundstücksmarktbericht Barnim haben sich die Wohnflächenpreise bei Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2015 – 2020 im erweiterten Metropolraum, in dessen Zentrum sich Eberswalde befindet, mehr als verdoppelt, mit verstärkt steigender Tendenz³. Diese Entwicklungen geben uns die berechtigte Sorge, dass Gentrifizierungsprozesse in Eberswalde bereits eingesetzt haben und sich weiter verstärken werden.

Als deutliche Anzeichen hierfür deuten wir Neubauprojekte für qm²-Preise jenseits der 10€⁴, steigende Verkaufspreise für Wohnhäuser, Neuvermietungsangebote jenseits der 8€/qm² Kaltmiete oder absurd hohe Gehaltsnachweise bei Neumietung einer Wohnung. Wir stellen uns dabei jedoch oft die Frage: nehmen wir vielleicht nur die Informationen wahr, die uns in unserer Sorge und Haltung bestätigen? Das ist immerhin sehr menschlich.⁵

Inspiziert von Berliner „Mietenwatch“-Projekt⁶ haben wir uns innerhalb der letzten zwei Jahre einen Überblick über den aktuellen Wohnungsmarkt in Eberswalde verschafft und versucht unsere Fragen mit harten Daten zu beantworten.

¹ Siehe in der BZ: <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/exklusive-forsa-umfrage-jeder-zweite-berliner-hat-angst-vor-steigenden-mietkosten-li.21378?pid=true>

² Dazu schreibt der Berliner Mieterverein: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0521/auch-im-berliner-speckquertel-wird-es-auf-dem-wohnungsmarkt-eng-ist-das-umland-der-ausweg-052114.htm>

³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim 2021, S.86

⁴ Beispiel: Kantstraße 37; https://www.immobilien-at-webcore.de/nutzer/0154/erstbezug_hochwertige_2-raumwohnungen_mit_loggia.63639.1...html

⁵ Bekannt unter dem Stichwort „confirmation bias“, auf Deutsch etwa „Bestätigungsfehler“, siehe https://en.wikipedia.org/wiki/Confirmation_bias

⁶ Siehe dazu in der taz: <https://taz.de/Mietenwatch-Studie/!5628447/>

Wie hoch sind die Angebotsmieten wirklich im Schnitt? Und vor allem – wie hoch fällt die Steigerung im Vergleich zum Mietspiegel aus? In welchem Stadtteil kostet eine Wohnung wieviel? Welche Vermieter*innen handeln verantwortungsvoll, welche eher nicht?

Wir werden zunächst ein paar zentrale Begriffe erklären, dann unsere Methode und die Auswertung vorstellen, wichtige Ergebnisse beschreiben und als letzten Schritt einige aus unserer Sicht wichtigen Diskussionsimpulse geben.

1.1 Über Mietspiegel und Mieterhöhungen

Einer der wichtigsten Instrumente in der Mietenpolitik ist der Mietspiegel. Folgende Funktionen sollen durch den Mietspiegel realisiert werden⁷:

- Formales Begründungsmittel für Mieterhöhungsverlangen der Vermieter
- Prüfkriterium für Mieter, um die verlangte Miethöhe zu beurteilen
- Beweismittel bei Mietrechtsverfahren sowie Strafprozessen im Rahmendes §302a Strafgesetzbuch (StGB) und Ordnungswidrigkeitsverfahren gemäß §5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Für die Erstellung eines Mietspiegels müssen die Kommunen selbst aufkommen. Das ist ein Grund weshalb nur acht Brandenburger Kommunen einen Mietspiegel besitzen. Außerdem bildet der Mietspiegel keinen umfänglichen Durchschnitt der ortsüblichen Miete ab, sondern berücksichtigt nur die Neuvermietungen der letzten vier bis sechs Jahre. Weil die Angebotsmieten gesetzlich bis zu 20% über den Bestandsmieten liegen dürfen, sind neue Mietverträge in der Regel teurer als alte. In vielen Fällen liegen Neuvermietungen auch mehr als 20%, über der ortsüblichen Miete, weil Mieter*innen auf einem angespannten Wohnungsmarkt keine andere Wahl bleibt und nach dem Vertragsschluss die Miethöhe rückwirkend nicht angefochten werden kann.

Die Differenz zwischen Angebotsmiete und Vergleichsmiete veranschaulicht sehr gut den Anstieg der Mieten. Die höheren Angebotsmieten gehen bei der Berechnung des nächsten Mietspiegels in die Neuberechnung der Vergleichsmieten ein und bewirken so einen stetigen Anstieg des Mietspiegels. Darüber hinaus gibt es wohnwertmindernde und wohnwertsteigernde Qualitätsmerkmale der Wohnung, die bestimmen, wie stark die Miete von dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen darf. Alle Vermieter*innen haben das Recht ihre

⁷ Stadtverwaltung Eberswalde 2016, S.39

Bestandsmieten (also ihre bestehenden Mietverhältnisse) schrittweise auf die Höhe der Vergleichsmiete anzuheben.

Der aktuelle Eberswalder Mietspiegel datiert von 2016 und ist aufgrund der dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarkts nicht mehr aktuell. Daher wird der Mietspiegel häufig nicht mehr von den Vermietern akzeptiert. Mieterhöhungen können aber tatsächlich auch ohne Verweis auf den Mietspiegel - durch gestiegene Vergleichsmieten - begründet werden. Hierfür reichen drei Beispiele von Wohnungen in vergleichbarer Lage und Ausstattung.

Eine weitere Praxis von Vermieter*innen ist es, vermehrt Index-Mietverträge⁸ abzuschließen, bei denen die Miete regelmäßig an den Verbraucherpreisindex angepasst werden kann⁹. Der Index hat immer eine steigende Tendenz, ganz besonders zu Zeiten einer Pandemie, wenn die Verbraucherpreise allgemein zulegen.

Darüber hinaus kann die Miete angehoben werden, indem Kosten für Sanierungen oder Einbauten auf die Mieter und Mieterinnen umgelegt werden. Diese Mieterhöhungen müssen aber (leider) nach der Abschreibung durch den oder die Vermieter*in nicht wieder zurückgenommen werden, sondern bleiben bestehen.

Fazit: Der Mietspiegel ist ein Werkzeug zur Regulierung des Wohnungsmarktes, das als juristisches Argument für Mieterhöhungsverlangen genutzt werden kann. Er stellt durch den zu kurzen Betrachtungsraum von sechs Jahren und die Nicht-Beachtung der Bestandsmietverträge ein zu Gunsten der Vermieter verzerrtes Bild der Vergleichsmieten dar. Die größte Schwäche ist jedoch, dass er nicht bindend für Neuvermietungen gilt. Das verdeutlicht die große Kluft, die zwischen den Bestandsmieten und den viel höheren Angebotsmieten klafft.

⁸ Dazu auf der Seite des deutschen Mieterbundes: <https://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z/stichworte-zum-mietrecht-g/indexmiete.html>

⁹ Wie die Situation in Eberswalde dazu ist, können wir nur anekdotisch aus persönlichen Erzählungen berichten. Wir wissen allerdings, durch unsere überregionale Vernetzung mit anderen stadtpolitischen Initiativen, dass diese Praxis zugenommen hat.

1.2 Über Verdrängung

Mit Gentrifikation oder Gentrifizierung wird die Aufwertung von meist vernachlässigten Innenstadtteilen beschrieben, die zu einer Verdrängung der ärmeren Bevölkerungsgruppen führt. Gentrifizierung als Prozess der Stadtentwicklung und Stadtveränderung, produziert durch diese Verdrängung soziale Kosten. Mit der Aufwertung baulicher Strukturen beginnt auch die immobilienwirtschaftliche Aufwertung, es steigen also die Kauf- und Mietpreise. Das heißt, alteingesessene Mieter*innen können sich ihr angestammtes Wohnviertel nicht mehr leisten und müssen unter Umständen in schlechtere Wohnlagen an den Stadtrand umziehen. Mit der Aufwertung entsteht also auch ein selektiver Zugang zur Wohnungsversorgung. Darüber hinaus gibt es auch weiter gefasste Definitionen von Gentrifizierung, die sich zum Beispiel auf die Lebensstile der neuen Bewohnerinnen und Bewohner und die Veränderung des Nachbarschaftscharakters beziehen.

Oft beginnt die Gentrifizierung von vernachlässigten Wohnvierteln mit dem Zuzug von Künstlern, Kreativen und Studierenden, die selbst nur ein knappes Budget haben. Diese „Pioniere“ der Aufwertung, also Menschen mit hohem sozialem und kulturellem Kapital, aber geringen ökonomischen Ressourcen bewerkstelligen mit ihrer Anwesenheit, der um sie herum entstehenden Infrastruktur (z.B. Gastronomie, Handwerk) und ihren Aktivitäten (z.B. ästhetischer Aufwertung oder „ehrenamtlichem“ Engagement) einen Imagewandel des Viertels. Dadurch wird die Immobilienwirtschaft auf das Gebiet aufmerksam, erkennt Renditemöglichkeiten und wird aktiv. Gleichwohl gibt es noch andere Formen der Aufwertung, die den Prozess der Gentrifizierung in Gang setzen können. Oft geben politisch motivierte Programme – etwa Denkmalschutz oder Programme zur Belebung der inneren Städte – letztendlich auch die Impulse zur Aufwertung von Stadtvierteln.

Die Folge der Gentrifizierung ist unter anderem eine soziale Segregation innerhalb der Städte. Es kommt zu sozialräumlichen Polarisierungen, die durch die Konzentration von Ausgegrenzten und Ärmern in bestimmten Vierteln gekennzeichnet sind. Dadurch entstehen Gebiete, die als „Problemviertel“ identifiziert werden – viele Städte versuchen die auftretenden Probleme mit der Hilfe öffentlicher Gelder zu mildern bzw. zu beheben. Das Grundproblem der Gentrifizierung lässt sich so allerdings nicht beheben: Durch Gentrifizierungsprozesse „aufgeteilte“ Städte verlieren öffentliche Begegnungsräume und damit ihre soziale Funktion als Ort, in dem sich kulturelle, altersgruppenbezogene und soziale Unterschiede im Alltag begegnen und ein gemeinschaftliches Gefühl von Stadtgesellschaft entstehen kann. Dies ist nicht zuletzt ein Problem für solvente

Mittelschichten mit bildungsbürgerlichen Ansprüchen: es wächst eine ganze Generation in diesen „Gentrifizierungs-Gebieten“ auf, die nie Armut gesehen hat und mit den Alltagsproblemen von anderen sozialen Gruppen nie in Berührung kommt. Dieses Problem kann den sozialen Zusammenhalt in der ganzen (Stadt-)Gesellschaft gefährden bzw. zu einer entsolidarisierten Gesellschaft führen.

1.3 Was ist eine „leistbare Miete“?

In diesem Absatz möchten wir euch zunächst den Begriff der „Leistungsfähigkeit“ vorstellen, um diesen dann auf den Brandenburger Kontext und unterschiedliche Lebensrealitäten anzuwenden.

Grundsätzlich gilt als leistbar, maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens (inklusive aller Betriebs- und Nebenkosten) für die Miete aufzuwenden.¹⁰

In Wohnungsangeboten findet sich häufig nur die Kaltmiete. Die zusätzlichen Kosten - Betriebskosten sowie Nebenkosten für Strom und Heizen, die zur Berechnung der Leistungsfähigkeit notwendig sind, kalkulieren wir nach Modell des Deutschen Mieterbunds (DMB). Dessen „Betriebskostenspiegel“ liegen als Datenbasis tausende von Betriebskostenabrechnungen aus ganz Deutschland zugrunde. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Betrag von 2,17€ pro qm² pro Monat (inklusive Strom und Heizung).¹¹

Wieviel Geld haben die Mieter*innen zur Verfügung? Laut Mikrozensus für Brandenburg sind dies die mittleren Haushaltsnettoeinkommen für das Jahr 2019¹²:

<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen</i>
Haushalte mit 1 Person	1.400€
Haushalte mit 2 Personen	2.675€
Haushalte mit 3 Personen	3.650€
Haushalte mit 4 Personen	3.975€
Haushalte mit 5 und mehr Personen	4.300€

Tabelle 1: Mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Brandenburg nach Haushaltsgröße

¹⁰ <https://www.boeckler.de/de/pressemitteilungen-2675-33590.htm>: „Bei Sozialwissenschaftlern wie bei Immobilienexperten gilt eine Mietbelastungsquote oberhalb von 30 Prozent des Haushaltseinkommens insbesondere bei Haushalten mit niedrigerem Einkommen als problematisch, weil dann nur noch relativ wenig Geld zur sonstigen Lebensführung bleibt. Auch viele Vermieter ziehen hier eine Grenze, weil sie zweifeln, dass Mieter sich mit weniger Einkommen ihre Wohnung dauerhaft leisten können.“

¹¹ Deutscher Mieterbund (o.J.)

¹² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, S.56

Wenden wir hier die Leistbarkeits-Formel von 30 Prozent des Nettoeinkommens an, so kommen wir zu folgenden Ergebnissen für durchschnittliche Einkommen:

<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Maximale Höhe der Warmmiete</i>
Haushalte mit 1 Person	420 €
Haushalte mit 2 Personen	803 €
Haushalte mit 3 Personen	1.095 €
Haushalte mit 4 Personen	1.193 €
Haushalte mit 5 und mehr Personen	1.290 €

Tabelle 2: Maximal leistbare Warmmiete nach Haushaltsgröße

Um das etwas lebenswirklicher zu machen und zu zeigen was dies für verschiedene Lebensumstände bedeutet, möchten wir das an vier Beispielen veranschaulichen.

1-Personen Haushalt, alleinstehend

2020 betrug das durchschnittliche Jahres-Bruttogehalt pro Arbeitnehmer*in für den Barnim 30.453€¹³, das entspricht 2.537€ brutto im Monat. Jemand der alleinstehend lebt und keine Kinder hat, verdient in Steuerklasse eins 1.718€ netto¹⁴ – die maximal leistbare Warmmiete beträgt in diesem Fall 515€. Für eine 1-Zimmer-Wohnung mit 30qm² ergibt dies unter Abzug der Betriebs- und Nebenkosten (30*2,17€) eine maximale Kaltmiete von 450€. Allerdings ist das mittlere Haushaltneueinkommen für 1-Personen-Haushalte mit 1.400€ deutlich geringer – da ja nicht nur Erwerbstätige in diese Kategorie gezählt werden. Laut Mikrozensus verfügen 80% der 1-Personen-Haushalte über ein Netto-Einkommen von weniger als 2.000€ pro Monat¹⁵. Die für den durchschnittlichen 1-Personen-Haushalt leistbare Warm-Miete liegt also eher um 420€.

2-Personen-Haushalt, alleinerziehend

Für dieses Beispiel beziehen wir uns nicht auf die mittleren Haushaltseinkommen laut Mikrozensus – denn in den 2-Personen-Haushalten sind auch diejenigen Haushalte mit eingerechnet, in denen zwei Erwachsene Geld verdienen. Stattdessen leiten wir das verfügbare Einkommen vom durchschnittlichen Jahres-Bruttogehalt für den Barnim ab (siehe oben). Eine alleinerziehende Person mit einem Kind mit durchschnittlichem Gehalt verdient in Steuerklasse zwei 1.786€ netto pro Monat. Inklusiv Kindergeld in der Höhe von 219€ pro Monat ergibt sich ein Haushaltsnettoeinkommen von 2.005€. Dieser Betrag hat eine gute Deckung mit den Daten

¹³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2020a

¹⁴ wie alle folgenden Nettoeinkommen mittels eines einfachen Brutto-Netto-Rechners kalkuliert, z.B. <https://www.smart-rechner.de/gehalt/rechner.php>

¹⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, S.17

des Mikrozensus: laut diesem verfügen 73% der Alleinerziehenden mit Kindern unter 18 Jahren über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2300€¹⁶. Aus dem durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen folgt ein maximaler Betrag für die Warmmiete¹⁷ von 601,50€. Eine 2-Zimmer-Wohnung mit 65m² darf dann nicht mehr als 460€ Kaltmiete kosten.

2-Personen-Haushalt, Geringverdiener

Als Initiative, die Solidarität in ihrem Namen trägt, sind uns insbesondere die Lebensrealitäten derer Menschen wichtig die wenig privilegiert sind – denn eine gerechte Gesellschaft definiert sich immer auch darüber, wie sie mit ihren (in diesem Falle ökonomisch) Schwächeren umgeht. Daher möchten wir für diesen Beispiel darstellen, wie Leistbarkeit für Geringverdiener*innen aussieht. Wer zum aktuellen Mindestlohn von 9,82€ 40h/Woche arbeitet, verdient brutto 1.702€ pro Monat¹⁸. Bei zwei gleichen Einkommen macht die Einstufung in Steuerklasse IV Sinn – das ergibt ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.260€ pro Person, für beide zusammengerechnet 2.520€. Das ergibt eine maximale Warmmiete von 756€ und für eine 65qm² Wohnung eine maximale Kaltmiete von 615€.

4-Personen-Haushalt, zwei Erwachsene, zwei Kinder

Und wie sieht es für einen durchschnittlichen Haushalt einer Familie (zwei Verdienende, zwei Kinder) aus? Die Übersicht aus dem Mikrozensus ergibt ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 3975€¹⁹. Die leistbare Miete würde in solch einer Lebenssituation nicht mehr als 1193€ warm überschreiten. Für eine beispielhafte 4-Zimmer-Wohnung mit 100qm² mit 270€ Betriebs- und Nebenkosten hat dies eine maximal leistbare Kaltmiete von 923€ oder 9,23€ pro qm². Allerdings stellt der Mikrozensus fest, dass ein Drittel der Familien mit zwei Kindern über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 3200€ verfügen²⁰. Für diese ökonomisch benachteiligte Gruppe beträgt die maximal leistbare Warmmiete nur 960€.

Diese Ausführungen sind zunächst reine Theorie. Wir möchten im Abschnitt 3 „Ergebnisse“ zeigen, was das für Menschen in unterschiedlichen Lebensumständen in Eberswalde praktisch bedeuten kann.

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, S.36

¹⁷ Also 30% des Haushaltneueinkommens

¹⁸ Siehe: <https://www.smart-rechner.de/mindestlohn/rechner.php>

¹⁹ In diesem Fall beziehen wir uns, anders als beim Fallbeispiel „Alleinerziehend“ auf die Einkommenszahlen laut Mikrozensus, in denen sonstige Leistungen wie Kindergeld im Einkommen schon einberechnet sind

²⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019, S.20

2 UNSERE UNTERSUCHUNG

Zunächst möchten wir in 2.1 unsere Methode vorstellen – denn uns ist es einerseits wichtig, dass die Lesenden nachvollziehen können, wie und warum wir welche Schritte gegangen sind und andererseits zu zeigen, dass wir methodisch sauber gearbeitet haben. Anschließend geben wir in Punkt 2.2 bis 2.4 einen Überblick zu den Daten.

2.1 Methodik

Die Grundlage dieser Arbeit bilden insgesamt 236 Angebote auf immobilenscout24.de, die über einen Zeitraum von eineinhalb Jahren am 28.09.2019 (102), 19.01.2020 (47), 22.01.2020 (34) und 05.02.2021 (55) erhoben wurden. Damit erfasst unsere Auswertung nur den Angebotsmietmarkt und nicht die Situation im Wohnungsbestand.

Alle Angaben zu den Wohnungen sind aus den Online-Annoncen entnommen. Um den Vergleich zum Mietspiegel ziehen zu können, verwenden wir die Angaben des IX. Eberswalder Mietspiegels²¹. Dabei orientierten wir uns an der Vergleichsmiete laut Mietspiegel für die entsprechende Alters- und Größenklasse der Wohnung. Dabei wurde immer die beste Ausstattungsklasse angenommen. Nur für Wohnungen mit Ofenheizungen (in vernachlässigbarer geringer Zahl) wurde die mittlere Ausstattungsklasse angenommen.

Diese Vorgehensweise stellt eine erste, grobe Einschätzung dar, denn in die Vergleichsmiete gehen laut Mietspiegel die drei wesentlichen Merkmale einer Wohnung ein: Baujahr, Größe und Ausstattungsklasse²². Für eine genauere Ermittlung der individuellen Vergleichsmiete müssten noch weitere wohnwertmindernde oder -erhöhende Merkmale einbezogen werden²³. Da es nicht möglich ist, aus den Online-Angeboten alle Wohnungsmerkmale herauszulesen haben wir entschieden, „nur“ an der Vergleichsmiete zu orientieren.

Die Angebote wurden mit den relevanten Informationen (Stadtteil, Straße, Hausnummer, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Baujahr, Vermieter*in, Nettokaltmiete, Datum und Immoscout-Objektnummer) in ein Tabellendokument übertragen. In einem nächsten Schritt ordneten wir den einzelnen Angeboten ihre entsprechende, ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel (Kaltmiete pro qm²) zu²⁴. Daraus ergibt sich eine Differenz zwischen Angebotsmiete und

²¹ Stadt Eberswalde 2016

²² Stadt Eberswalde 2016, S.10

²³ Stadt Eberswalde 2016, S.7ff.

²⁴ Stadt Eberswalde 2016, S.9

Vergleichsmiete. Durch die Sortierung der Angebote nach Stadtteilen und Vermieter*innen lassen sich verschiedene Rückschlüsse zur Situation auf dem Wohnungsmarkt in Eberswalde ziehen.

Das dieser Ausarbeitung zu Grunde liegende Tabellendokument ist auf unserer Homepage öffentlich abrufbar²⁵.

2.2 Auswertung: allgemeiner Überblick

Um die Daten zu strukturieren und besser zugänglich zu machen, haben wir uns vor allem darauf fokussiert, die einzelnen Vermieter*innen und Stadtteile zu betrachten. Das ist sinnvoll, da die Angebote je nach Stadtteil und Vermieter*innen sehr unterschiedlich sein können und Vergleichbarkeit daher nicht immer gegeben ist.

<i>Vermieter*in</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Anteil</i>
1893 (vormals WBG)	63	27%
WHG (kommunale Gesellschaft)	59	25%
Sonstige Immobiliengesellschaften	51	21%
Chorona	27	11%
TAG Wohnen	21	9%
Private Vermieter*in	15	6%

*Tabelle 3: Angebotsverteilung nach Vermieter*innen*

Aus Tabelle 3 wird deutlich, dass das Angebot von Vermietungs- und Wohnungsunternehmen dominiert wird, Private Vermieter*innen sind in der absoluten Minderheit. Die Unternehmen Marco Wolff, Vonovia, Finanzwerk GmbH, BGV, AWO, Peter Preuß Immobilien (und weitere – siehe 2.4) fassten wir der Einfachheit halber unter der Kategorie „Sonstige Immobiliengesellschaften“ zusammen, da sie einzeln nur wenige Angebote haben. Die Angebotssituation für Mietwohnungen in Eberswalde wird demnach wesentlich durch das Marktverhalten von Vermietungs- und Wohnungsunternehmen beeinflusst.

<i>Stadtteil</i>	<i>Anzahl</i>	<i>Anteil</i>
Stadtmitte (inklusive Leibniz-Viertel)	83	34%
Brandenburgisches Viertel	56	24%
Westend	44	18%
Finow	46	19%
Sonstige Stadtviertel (Nord, Ost)	9	4%

Tabelle 4: Angebote nach Stadtteilen

²⁵ Online abrufbar unter: [\(Link zur Online-Version der Tabelle einfügen\)](#)

Für die Stadtmitte existieren die meisten Angebote, Nord- und Ost-End sind vernachlässigbar. Dort sind möglicherweise Eigentümer*innen von Wohnraum in der Mehrzahl.

2.3 Auswertung nach Stadtteilen

Im nächsten Schritt möchten wir ein wenig tiefer in die einzelnen Stadtteile schauen. Wir stellen dar, welche Vermieter*innen wieviel Anteil an den Angeboten haben und was für Wohnungen zu welchen Preisen von ihnen angeboten werden²⁶. Dabei gehen wir nur auf diejenigen Vermieter*innen ein, die mehr als 10% des gesamten Wohnungsangebots eines Stadtteils stellen.

Stadtmitte

Die Stadtmitte ist mit insgesamt 83 Angeboten besonders stark im Datensatz vertreten. Eine Mietwohnung erhalten Mieter*innen zu einer durchschnittlichen Kaltmiete von 8,27€/m². Die ortsübliche Vergleichsmiete der Angebote beträgt im Durchschnitt 5,97€/m², eine Differenz von 2,30€. Die Angebote verteilen sich gleichmäßig über den Stadtteil.

Vermieter*in	Angebote	Anteil
WHG	31	37%
Chorona	21	25%
Sonstige Immobiliengesellschaften	17	20%
Private Vermieter*in	11	13%
1893	3	4%
TAG Wohnen	0	0%
Gesamt	83	100%

Tabella 5: Vermieter*innen Stadtmitte

Die WHG als Vermieterin mit den meisten Angeboten bietet vor allem 2-Zimmer (13) und 3-Zimmer Wohnungen (12) an, zudem einige weniger größere Wohnungen mit vier (4) und fünf (2) Zimmern.

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	484,08 €	8,35 €	5,75 €	2,60 €
3 Zimmer	609,88 €	7,78 €	5,62 €	2,17 €
4 Zimmer	1.331,25 €	10,27 €	5,80 €	4,47 €

Tabella 6: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/WHG

²⁶ Dabei stellen wir nur diejenigen Wohnungskategorien dar, von denen eine größere Zahl angeboten wird. Das heißt z.B., falls ein*e Vermieter*in nur zwei 4-Raum-Wohnungen anbietet, wir nicht stärker darauf eingehen, weil uns diese Daten zu schwach erscheinen.

Chorona, als zweitgrößte Vermieterin, hat ein vollständig anderes Angebot. Hier werden überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen angeboten (11 Angebote von 21).

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
1 Zimmer	318,64 €	11,63 €	7,28 €	4,35 €
2 Zimmer	377,67 €	7,87 €	6,11 €	1,77 €
3 Zimmer	588,00 €	7,02 €	5,99 €	1,03 €

Tabella 7: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Chorona

Die 17 Angebote der „sonstigen Immobiliengesellschaften“ sind vor allem 3-Zimmer-Wohnungen (9) sowie einige wenige 2-Zimmer (3) und 4- bzw. 5-Zimmer-Wohnungen (je 2).

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	452,67 €	6,83 €	5,91 €	0,92 €
3 Zimmer	501,84 €	6,83 €	5,90 €	0,93 €
4 Zimmer	872,50 €	8,20 €	5,80 €	2,40 €
5 Zimmer	1.255,00 €	8,09 €	5,65 €	2,44 €

Tabella 8: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Sonstige Immobiliengesellschaften

Private Vermieter*innen bieten in Stadtmitte vor allem kleinere Wohnungen an. In Stadtmitte ist ihr Anteil am Angebot mit 13% (11 Angebote) noch mit am höchsten, in Finow und dem Westend bewegt sich ihr Anteil im unteren einstelligen Bereich. Für das Brandenburgische Viertel gibt es in den Daten kein Angebot privater Vermieter*innen

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	416,10 €	7,10 €	5,33 €	1,77 €
3 Zimmer	535,60 €	6,92 €	5,56 €	1,36 €

Tabella 9: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Stadtmitte/Private Vermieter*innen

Westend

Das Westend hat im Vergleich zur Stadtmitte eine gänzlich andere Angebotsstruktur. Hier sind vor allem verschiedene Immobiliengesellschaften (u.a. Hausverwaltung Pruß, Peter Preuß Immobilien, Vonovia) sowie die Genossenschaft 1893 auf dem Markt präsent. Große Wohnungen werden im Vergleich zur Stadtmitte kaum angeboten. Die durchschnittliche Kaltmiete einer Mietwohnung beträgt 7,60€/m². Die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Angebote beträgt im Durchschnitt 5,79€/m², eine Differenz von 1,81€. Viele Angebote finden sich für die Heegermühler Straße sowie für das Wohnviertel bei den Drehnitzwiesen (z.B. Walter-Kohn-Straße, Wildparkstraße).

Vermieter*in	Angebote	Anteil
Sonstige Immobiliengesellschaften	20	45%
1893	12	27%
WHG	7	16%
Private Vermieter*in	3	7%
Chorona	2	5%
Gesamt	44	100%

Tabella 10: Vermieter*innen Westend

Die sonstigen Immobiliengesellschaften bieten vor allem 2-Raum (11) und 3-Raum-Wohnungen (5) an. Das Vermietungsangebot der 1893 beschränkt sich sogar nur auf diese Wohnungsgrößen. Vier 2-Raum-Wohnungen und acht 3-Raum-Wohnungen werden angeboten. Dasselbe trifft auf das Angebot der WHG zu.

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	474,32 €	7,76 €	6,10 €	1,66 €
3 Zimmer	610,35 €	7,83 €	6,12 €	1,70 €

Tabella 11: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/Sonstige

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	383,75 €	7,87 €	5,32 €	2,55 €
3 Zimmer	458,38 €	7,70 €	5,40 €	2,30 €

Tabella 12: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/1893

	Kaltmiete	Kaltmiete/m ²	KM/m ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	333,33 €	5,73 €	5,36 €	0,37 €
3 Zimmer	635,00 €	8,16 €	5,34 €	2,82 €

Tabella 13: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Westend/WHG

Brandenburgisches Viertel

Das Angebot im Brandenburgischen Viertel stammt vor allem von zwei Wohnungs- und Vermietungsunternehmen: der TAG Wohnen (38% der Angebote) und der Genossenschaft 1893 (48% der Angebote). Auch hier werden, ähnlich wie im Westend, 2- und vor allem 3-Raum-Wohnungen angeboten. Die durchschnittliche Differenz der Kaltmiete der Angebote im Vergleich zum Mietspiegel ist hier am geringsten. Interessierte Mieter*innen müssen hier nur 76 Cent mehr auf den qm² bezahlen. Dieser geringe Mehrbetrag ist allerdings auf die soziale Mietpolitik einer einzelnen Vermieterin, der TAG Wohnen, zurückzuführen (siehe unten).

Vermieter*in	Angebote	Anteil
1893	27	48%
TAG Wohnen	21	38%
WHG	4	7%
Sonstige Immobiliengesellschaften	4	7%
Gesamt	56	100%

Tabelle 14: Vermieter*innen Brandenburgisches Viertel

	Kaltmiete	Kaltmiete/qm ²	KM/qm ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	345,00 €	6,65 €	4,79 €	1,87 €
3 Zimmer	393,75 €	6,35 €	4,97 €	1,38 €
4 Zimmer	433,75 €	6,09 €	4,99 €	1,10 €

Tabelle 15: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Brandenburgisches Viertel/1893

Die Daten weisen für die Genossenschaft 1893 Zwei-Zimmer-Wohnungen (7), Vier-Zimmer-Wohnungen (8) und vor allem Drei-Zimmer Wohnungen aus (12). Die TAG (siehe Tabelle 14) bietet vorwiegend 3-Zimmer-Wohnungen an (15 aus 21).

	Kaltmiete	Kaltmiete/qm ²	KM/qm ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
3 Zimmer	264,86 €	4,55 €	4,74 €	-0,19 €

Tabelle 16: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Brandenburgisches Viertel/TAG

Die nach Vermieter*innen aufgeschlüsselte Darstellung zeigt, dass die oben benannten geringen Unterschiede von Angebotsmieten und Mietspiegel vor allem auf die sehr günstigen Angebote der TAG zurückzuführen sind – Mietangebote der Genossenschaft 1893 bewegen sich auf für das Brandenburgische Viertel jenseits der 6€ Kaltmiete pro qm².

Finow

Im Stadtteil Finow ist besonders die Genossenschaft 1893 präsent. Sie stellt hier fast die Hälfte aller Angebote (22). Auf dem zweiten Platz folgt die WHG (12), gefolgt von den sonstigen Immobiliengesellschaften (6). Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 6,65€/qm², ein Unterschied von 1,41€ im Vergleich zum Mietspiegel.

Vermieter*in	Angebote	Anteil
1893	22	48%
WHG	12	26%
sonstige Immobiliengesellschaften	6	13%
Chorona	4	9%
Private Vermieter*innen	2	4%
Gesamt	46	100%

Tabelle 17: Vermieter*innen Finow

Ähnlich wie im Westend besteht das Angebot der großen Vermieter*innen 1893 und WHG fast ausschließlich aus 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen (eine 4-Zimmer-Wohnung im Datensatz). Auffällig ist außerdem, dass sich fast 70% der Angebote auf das Plattenbau-Viertel im Süd-Osten Finows beziehen (Kopernikusring, Ringstraße, Fritz-Weineck-Straße, Schönholzer Straße). Mietangebote aus anderen Teilen Finows bilden die Minderheit.

	Kaltmiete	Kaltmiete/qm ²	KM/qm ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	343,14 €	6,83 €	4,82 €	2,01 €
3 Zimmer	405,50 €	6,77 €	5,01 €	1,76 €

Tabelle 18: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Finow/1893

	Kaltmiete	Kaltmiete/qm ²	KM/qm ² laut MS	Differenz zum Mietspiegel
2 Zimmer	343,67 €	7,26 €	5,41 €	1,86 €
3 Zimmer	405,50 €	5,55 €	5,01 €	0,54 €

Tabelle 19: Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße Finow/ WHG

2.4 Auswertung nach Vermieter*innen

Nach dem Überblick über die Angebote in den verschiedenen Stadtteilen möchten wir nun den Fokus auf die wichtigen Marktakteur*innen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt richten. Bei der Ausführung werden wir uns auf folgende Eckdaten konzentrieren: Zahl der Angebote, Stadtteil bzw. Straße sowie Preis-Steigerung in Relation zum Mietspiegel.

Vier Akteur*innen stehen dabei im Fokus: Genossenschaft 1893, WHG, Chorona und sonstige Immobiliengesellschaften. Private Vermieter*innen sowie TAG Wohnen werden aufgrund geringer Datenmenge (15 Privat, 21 TAG) sowie begrenzter Lokalität (Private vor allem in Stadtmitte, TAG im Brandenburgischen Viertel) nicht betrachtet.

Genossenschaft 1893

Mit 63 Angeboten ist die 1893 im Datensatz am stärksten vertreten. Ihre Angebote finden sich bis auf wenige Ausnahmen in den Stadtteilen Brandenburgisches Viertel, Finow und Westend. Damit bietet sie innerhalb des Datensatzes im Segment „Plattenbau“ die meisten Wohnungen in Eberswalde an – dies lässt sich auch am Alter vieler Objekte (60er Jahre oder jünger) ablesen. Für ihre Angebote bezahlen interessierte Mieter*innen im Schnitt 6,77€/qm² und damit 1,75€ mehr als für vergleichbare Wohnungen.

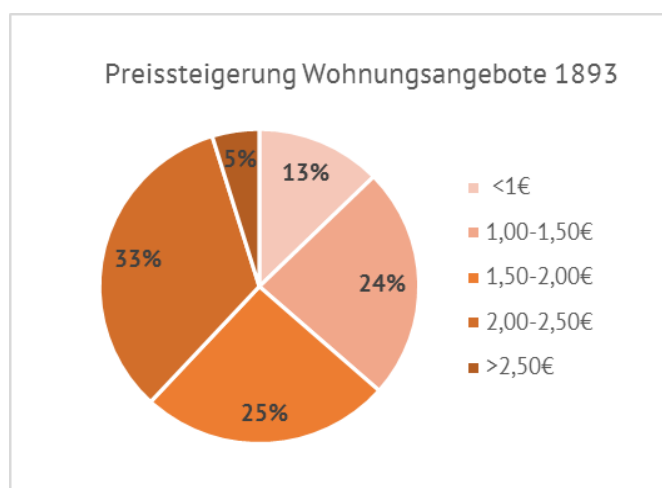


Abb. 1: Preissteigerung 1893

Bei den Preissteigerungen lässt sich in den Daten ein klares Muster ablesen. Die Preissteigerung für Angebote im Brandenburgischen Viertel fällt moderat aus und liegt selten über 1,50€/qm². Für Finow liegen die Preissteigerungen im Bereich zwischen etwas unter 1,50€ bis hin zu etwas mehr als 2,00€. Angebote mit einer Steigerung jenseits der 2,00€ sind vor allem im Westend zu finden. Die Preissteigerung für Wohnungen der 1893 bewegt sich in diesem Stadtteil stabil auf 2,50€ zu.

WHG

Nach der 1893 ist die WHG innerhalb des Datensatzes die Vermieterin mit den zweit-meisten Angeboten in Eberswalde. Ihre 59 Angebote sind in allen Stadtteilen vertreten, in Westend und Brandenburgischen Viertel jedoch nur in geringem Umfang. Besondere Bedeutung hat die WHG für den Wohnungsmarkt in Stadtmitte, da sie dort 37% aller Angebote stellt – gleichzeitig sind diese 31 Wohnungen über die Hälfte aller WHG-Angebote insgesamt. Dort befinden sich die angebotenen Wohnungen, mit Ausnahme derer im Leibniz-Viertel, vor allem in Altbauten (Bj. vor 1930). Dies trifft auch für die Angebote der WHG im Westend (Heegermühler Straße, Boldtstraße, Drehnitzstraße) zu. Die Angebote in Finow und um Brandenburgischen Viertel beziehen sich auf Gebäude mit Baujahr ab den 1960ern.

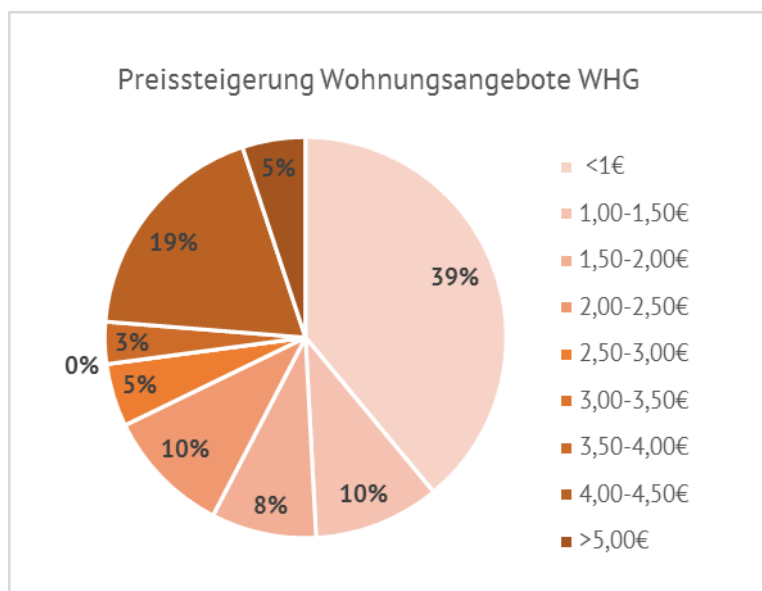


Abb. 2: Preissteigerung WHG

Diese Diversität im Angebot wird auch mit Blick auf die die Preissteigerungen bei den Angeboten deutlich. Im Durchschnitt bezahlen interessierte Mieter*innen bei der WHG 7,45€ pro qm² - dies ergibt eine durchschnittliche Preissteigerung von 2,00€. Mit Blick auf die erhobenen Angebote können wir beobachten, dass dieser Mittelwert die Realität nur ungenügend abbildet, da die Preissteigerungen bei der WHG einer weiten Spreizung unterliegen. Bei 23 Angeboten kommt es bei Neuvermietung zu einer geringen Preissteigerung von unter einem Euro. Nur 11 Angebote befinden sich einem mittleren Preissteigerungsbereich von 1,00€ bis 2,00€, weitere neun werden mit einem Quadratmeterpreis von 2,00-3,00€ über der Vergleichsmiete angeboten. Eine Reihe an hochpreisigen Wohnungsangeboten erklärt die hohe durchschnittliche Preissteigerung des

Angebots der WHG. Für die 16 Angebote der WHG mit der höchsten Preissteigerung wird eine Miete verlangt, die im Schnitt 180% der ortsüblichen individuellen Vergleichsmiete beträgt.

Verbinden wir die Daten zu den Preissteigerungen mit den entsprechenden Stadtteilen, so wird klar, dass die WHG Wohnungen mit geringen Preissteigerungen weniger in Stadtmitte, sondern eher in anderen Stadtteilen anbietet. So sind unter den 23 günstigsten Angeboten nur sechs aus Stadtmitte. Im Bereich bis 2,00€ Preissteigerung werden in Stadtmitte zwar einige Wohnungen von der WHG angeboten, jedoch befinden diese sich, bis auf eine Ausnahme (Schillerstraße) entweder im Leibniz-Viertel oder an Hauptverkehrsachsen wie der Eisenbahnstraße. Für besser gelegene Wohnungen wie z.B. in der Pfeilstraße wird schon eine Kaltmiete von 8,20€ aufgerufen. Diese Tendenz in Richtung 10€/qm² setzt sich fort – schlussendlich finden sich im Datensatz 13 Angebote der WHG mit einer Kaltmiete jenseits der 10€. Diese beziehen sich vor allem auf die Objekte in der Lessingstraße 3 und der August-Bebel-Straße 5, 9 und 9a.

Chorona

Die Angebote des Immobilienunternehmens Chorona befinden sich fast ausnahmslos in Stadtmitte. Nur sechs Angebote der insgesamt 27 befinden sich in anderen Stadtteilen - vier in Finow und zwei Westend. In der Auswertung konzentrieren wird uns daher auf den Stadtteil Stadtmitte, da von Chorona die zweitmeisten Angebote kommen. Bis auf zwei Gebäude (Brunnenstraße 7 und Breite Straße 11) befinden sich alle angebotenen Wohnungen in Altbauten. Die Angebote verteilen sich über die ganze Innenstadt, von Breiter Straße über Friedrich-Ebert-, Schiller- und Lessingstraße bis zu Wilhelm- und Kantstraße in Bahnhofsnähe.

Der durchschnittliche qm²-Preis liegt für die Angebote bei 9,03€. Dies ergibt eine durchschnittliche Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete von 2,59€. Die Spreizung der Preissteigerungen ist bei Chorona enorm, sie reicht von 10ct. bis hin zu 8,50€ pro qm².

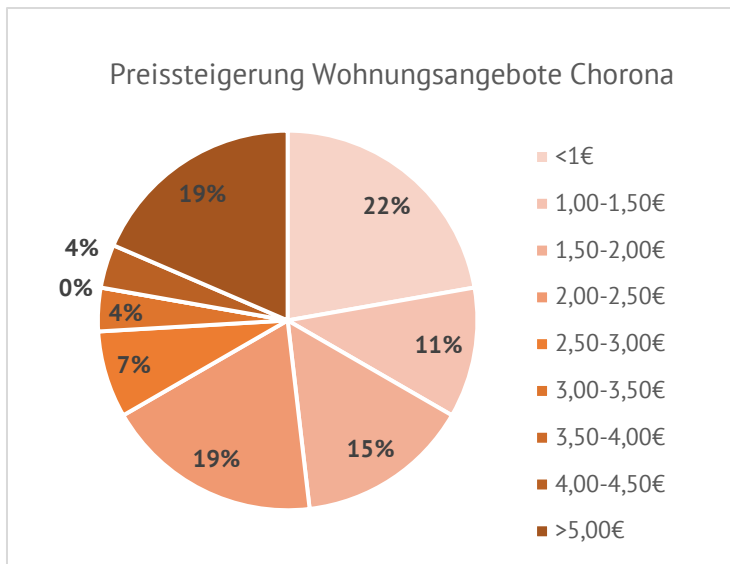


Abb. 3: Preissteigerung Chorona

Nur bei sechs Angeboten wird eine Neuvermietungs-Preissteigerung von unter einem Euro erreicht. Diese finden sich an eher unattraktiven Standorten mit hohem Lärmniveau, wie der Breiten Straße und dem Karl-Marx-Platz, aber auch ein Angebot in der Kantstraße ist dabei (wobei ein gewisses Lärmniveau hier durch Berger Straße und Nähe zum Hauptbahnhof ebenfalls gegeben ist). Weitere sieben Angebote befinden sich einem mittleren Preissteigerungsbereich von 1,00€ bis 2,00€. Somit stellen wir fest, dass etwa die Hälfte aller Angebote der Chorona eine Preissteigerung von über 2,00€ vollzieht. Hier lässt sich eine Besonderheit des Angebots der Chorona erkennen: Mit 11 Angeboten bietet sie die mit Abstand meisten Ein-Zimmer-Wohnungen im Datensatz an²⁷, alle davon befinden sich in Stadtmitte. Die Wohnfläche dieser Angebote liegt zwischen 20 und 32qm², ist demnach auf Singles oder (junge) Paare zugeschnitten. Für neun dieser Wohnungen wird ein qm²-Preis jenseits der 10€ aufgerufen. Im Vergleich zur Vergleichsmiete²⁸ ergibt sich damit eine im Schnitt um 170% erhöhte Miete.

²⁷ Private Vermieter*innen und sonstige Immobiliengesellschaften je drei Angebote

²⁸ sie liegt für diese Wohnungen zwischen 6,82€ und 7,38€, siehe Stadtverwaltung Eberswalde 2016

Sonstige Immobiliengesellschaften

Die Kategorie der „Sonstigen Immobiliengesellschaften“ ist sehr heterogen. Hierin sind sowohl sozial orientierte Vermieter*innen wie der Stadtverband der Arbeiterwohlfahrt Eberswalde, mittelständische Immobilienverwaltungsunternehmen sowie Wohnungskonzerne wie die Vonovia zusammengefasst²⁹. Allgemeine Aussagen über diese Kategorie zu treffen, ist demnach schwer.

In die Kategorie fallen insgesamt 51 Angebote – jedes fünfte Vermietungsangebot im Datensatz stammt also „Sonstigen Immobiliengesellschaften“. Ein Drittel der Angebote (17) wurde in Stadtmitte, etwas über 40% (20) in Westend gemacht. Auf das Brandenburgische Viertel entfallen vier Angebote (alle AWO), auf Finow sieben (AWO und private Hausverwaltungen). Weitere vier Angebote fanden wir für Nord- und Ostend. Daher werden wir im Folgenden vor allem die Situation in Stadtmitte und Westend tiefer betrachten – hier sind keine der sozial orientierten Vermieter*innen (aus der Kategorie „Sonstige Immobiliengesellschaften“) mehr präsent.

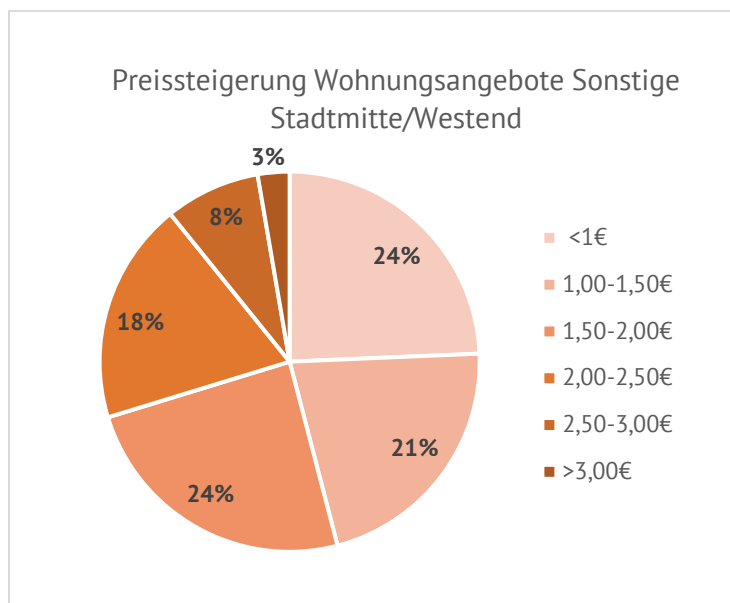


Abb. 4: Preissteigerung Sonstige in Stadtmitte und Westend

²⁹ Das sind: WVG Joachimsthal, Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH BGV, Finanzwerk GmbH, Best Ground Immobilien, Penta Real Estate Co AG, Immodo GmbH, Großzepski Real Estate, Wohnungsverwaltungs Bauservice- und Dienstleistungs GmbH, Oberhavel-Hausverwaltungs-GmbH, Grand City Property, First Realty IML-Immobilien e.K., Stuck & Fütting Immobilienconsult, Marco Wolff, First Realty IML-Immobilien e.K., Schorfheide Immobilien, Peter Preuß Immobilien, Hausverwaltung Pruß, Moovin Immobilien AG, Stadtparlais Berlin Grundbesitzverkauf GmbH, LBS Immobilien

Der durchschnittliche qm²-Preis liegt hier zwischen 7,03€ (Stadtmitte) und 7,74€ (Westend) und damit zwischen 1,12€ (Stadtmitte) und 1,53€ (Westend) über der durchschnittlichen Vergleichsmiete. Etwas weniger als die Hälfte den angebotenen Wohnungen wird mit nur gering angehobener Miete angeboten (unter 1,00€ bis 1,50€ Mietsteigerung). Bei sieben dieser Angebote liegt die Mieterhöhung sogar niedriger als die Vergleichsmiete oder um wenige Cent darüber. Die so angebotenen Wohnungen befinden sich z.B. in der Jüden-, Nagel-, Breiten- oder Friedrich-Engels-Straße aber auch eine Adresse „erster Lage“ ist mit der Pfeilstraße dabei (zum Zustand der Wohnung lässt sich dabei natürlich keine Aussage treffen). Bei einem weiteren Viertel der Angebote kann eine Preissteigerung von 1,50-2,00€ beobachtet werden, weitere sieben (17%) liegen im Bereich von 2,00-2,50€. Nur eine absolute Minderheit der Angebote (4) veranschlagt eine Teuerung von mehr als 2,50€.

3 ERGEBNISSE

Nachdem wir in Kapitel zwei einen zusammenfassenden Überblick über die Daten gegeben haben, möchten wir nun den nächsten Schritt gehen und unsere Erkenntnisse teilen.

3.1 Allgemeine Erkenntnisse

Bevor wir auf Erkenntnisse zu den Stadtteilen und den einzelnen Vermieter*innen eingehen, möchten wir auf einige allgemeine Erkenntnisse eingehen. Besonderer Fokus liegt dabei auf dem Konzept der „Leistbarkeit“ (siehe Punkt 1.3).

Wir haben uns darüber hinaus entschlossen, Angebote, die sich in einem Bereich ab 25 bis 29 Prozent des Haushaltseinkommens befinden, als „in einem kritischen Bereich“ einzustufen. Warum? Die Haushaltseinkommen sind in Brandenburg, und auch im Barnim, durch die Nähe zu Berlin sehr unterschiedlich. So ist gilt in Bernau, Wandlitz und Werneuchen beispielsweise etwas ganz anderes als bezahlbar als in Eberswalde, Chorin und Oderberg³⁰. In diesem Abschnitt haben wir deshalb in den Tabellen alle kritischen Werte ab 25% orange und alles über der Leistbarkeitsgrenze von 30% Haushaltsnettoeinkommen rot eingefärbt, um die Orientierung zu erleichtern.

Große Wohnungen: rar und teuer

Das Wohnungsangebot in Eberswalde bilden in der Mehrzahl kleine bis mittelgroße Wohnungen. Wohnungen mit vier Zimmern oder mehr machen nur 13% des Datensatzes aus (30 Angebote insgesamt). Es fehlt demnach an Angeboten für größere Familien oder Wohngemeinschaften. Davon befinden sich 14 in Stadtmitte und 10 im Brandenburgischen Viertel – in Finow oder Westend werden kaum größere Wohnungen angeboten. Dabei sind diese Wohnungen in ihrer Bausubstanz (Plattenbau vs. Altbau) äußerst unterschiedlich. Die durchschnittliche Wohnung im Brandenburgischen Viertel verfügt über 70qm², in Stadtmitte sind es mit 131qm² fast doppelt so viel. Ebenso verschieden ist die durchschnittliche Kaltmiete pro qm² - knapp über 6€ für Wohnungen im Brandenburgischen Viertel, 8,80€ für solche in Stadtmitte.

Diese Unterschiede werden noch offensichtlicher, wenn wir die Angebote einem „Leistbarkeits-Check“ unterziehen. Wie viele Wohnungen sind mit einem durchschnittlichen

³⁰ Das lässt sich z.B. daran ablesen, welche Kaltmiete das Jobcenter für unterschiedliche Zonen im Barnim als angemessen betrachtet (siehe Jobcenter Barnim 2020)

Haushaltsnettoeinkommen einer vierköpfigen Familie³¹ leistbar? Dafür haben wir in Tabelle 20 und 21 alle Wohnungen mit vier Zimmern (oder mehr) für Stadtmitte und Brandenburgischem Viertel aus dem Datensatz zusammengetragen. Die jeweilige Warmmiete ergibt sich aus der Multiplikation der Quadratmeterzahl mit den durchschnittlichen Betriebs- und Nebenkosten pro qm² nach Berechnung des Deutschen Mieterbundes.³²

<i>Straße</i>	<i>Kaltmiete</i>	<i>qm²</i>	<i>Warmmiete</i>	<i>% des Haushaltsbudgets³³</i>
Eisenbahnstr.	865 €	103	1.089 €	27%
Geschwister-Scholl-Straße	640 €	85	823 €	21%
Lessingstr.	880 €	110	1.119 €	28%
Rudolf-Breitscheid-Straße	837 €	94	1.041 €	26%
Ruhlaerstraße	995 €	92	1.195 €	30%
Lessingstr.	1.475 €	146	1.792 €	45%
Lessingstr.	1.493 €	148	1.814 €	46%
Lessingstr.	1.362 €	135	1.655 €	42%
R.-Breitscheid-Str.	1.740 €	178	2.127 €	54%
Rudolf-Breitscheid-Straße	1.350 €	176	1.732 €	44%
Rudolf-Breitscheid-Straße	1.750 €	178	2.137 €	54%
Eisenbahnstr.	1.160 €	136	1.456 €	37%
Karl-Marx-Platz	850 €	126	1.123 €	28%

Tabelle 20: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer vierköpfigen Familie

<i>Straße</i>	<i>Kaltmiete</i>	<i>qm²</i>	<i>Warmmiete</i>	<i>% des Haushaltsbudgets</i>
Choriner Straße	460,00 €	72	616 €	15%
Choriner Straße	430,00 €	72	586 €	15%
Choriner Straße	435,00 €	72	591 €	15%
Choriner Straße	430,00 €	72	586 €	15%
Frankfurter Allee	392,00 €	67	538 €	14%
Kyritzer Straße	425,00 €	67	570 €	14%
Prenzlauer Straße	420,00 €	72	576 €	14%
Prenzlauer Straße	420,00 €	72	576 €	14%
Templiner Straße	450,00 €	72	606 €	15%
Frankfurter Allee	415,00 €	67	561 €	14%

Tabelle 21: Leistbarkeit im Brandenburgischen Viertel am Beispiel einer vierköpfigen Familie

Das sich ergebende Bild spricht eine deutliche Sprache: Acht der Angebote in Stadtmitte liegt oberhalb der Mietbelastungsquote von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens sowie vier in einem kritischen Bereich. Warum dieser Bereich als kritisch einzustufen ist, wird im Falle von Vier-Personen-Haushalten dadurch deutlich, dass für das ökonomisch schwächste Drittel dieser

³¹ 3.284€, siehe 1.3

³² 2,17€/qm², siehe 1.3

³³ Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen für 4-Personen-Haushalte laut Mikrozensus (siehe 1.3)

Haushalte nur die Wohnung in der Geschwister-Scholl-Straße bezahlbar wäre.³⁴ Nach diesen Darstellungen wird klar – ein wirklich leistbares Angebot gibt es für Familien (oder Wohngemeinschaften) mit durchschnittlichem Haushaltsnettoeinkommen vor allem im Brandenburgischen Viertel. Inwieweit es aber realistisch ist, mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern (oder vier Erwachsenen in einer WG) auf durchschnittlich 70qm² zu leben, das stellen wir stark in Frage.

Hat eine solch eine Familie kein eigenes Einkommen, sondern ist auf Einkünfte nach SGB II („Hartz IV“) angewiesen, steht sie noch vor viel größeren Problemen. Jede der passenden Wohnungen³⁵ in Stadtmitte oder Finow liegt deutlich über den vom Amt bezahlten 5,68€ Kaltmiete pro qm² und die Wohnungen im Brandenburgischen Viertel sind durchweg alle zu klein.

Stärkste Mietsteigerungen: 1-Zimmer-Wohnungen

1-Zimmer-Wohnungen werden in Eberswalde in keiner großen Zahl angeboten – insgesamt fanden wir nur 18 Angebote, 14 davon in Stadtmitte. Dennoch fallen die Angebote im Datensatz auf, denn sie verzeichnen mit die höchsten Preissteigerungen. Hier lässt sich ein Geschäftsmodell beobachten, auf das sich vor allem das Immobilienunternehmen Chorona spezialisiert hat: Einzelne Häuser werden grundsaniert und dabei die Wohnungen derart umgebaut, dass viele kleine 1-Zimmer-Apartments entstehen. Diese werden dann zu Quadratmeter-Preisen jenseits der 10€ an (vor allem) junge, alleinstehende Menschen vermietet. Durch diese Vereinzelung von Mieter*innen lassen sich höhere Mieten erzielen als mit größeren Wohnungen, in denen mehr Menschen leben.

³⁴ Laut Mikrozensus: ein Drittel der Familien mit zwei Kindern verfügen nur über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 3200€ (entspricht einer maximal leistbaren Warmmiete von 960€)

³⁵ >80 bis ≤90 m² für vier Personen laut Jobcenter Barnim 2020

Vermieter*in	Straße	kalt	qm ²	kalt/qm ²	kalt/qm ² laut Mietspiegel	Differenz MS	warm	Haushalts-Budget in %
Chorona	Berger Str.	310 €	33	9,30 €	7,38 €	1,92 €	382 €	27%
Privat	Berger Str.	213 €	43	5,00 €	6,20 €	-1,20 €	305 €	22%
Chorona	Breite Str.	295 €	21	13,76 €	7,38 €	6,38 €	342 €	24%
Chorona	Breite Str.	320 €	44	7,24 €	6,82 €	0,42 €	416 €	30%
Chorona	Breite Str.	295 €	21	13,76 €	7,38 €	6,38 €	342 €	24%
Chorona	Brunnenstr.	325 €	27	12,04 €	6,82 €	5,22 €	384 €	27%
Chorona	F.-Ebert-Str.	325 €	20	15,88 €	7,38 €	8,50 €	369 €	26%
Chorona	Grabowstr.	320 €	30	10,53 €	7,38 €	3,15 €	386 €	28%
Finanzwerk GmbH	Jüdenstr.	226 €	45	5,00 €	6,82 €	-1,82 €	323 €	23%
Chorona	Lessingstr.	320 €	27	11,85 €	7,38 €	4,47 €	379 €	27%
Chorona	Schillerstr.	335 €	26	12,91 €	7,38 €	5,53 €	391 €	28%
Chorona	Wilhelmstr.	330 €	32	10,31 €	7,38 €	2,93 €	399 €	29%
Chorona	Wilhelmstr.	330 €	32	10,31 €	7,38 €	2,93 €	399 €	29%
Privat	Brunnenstr.	335 €	27	12,41 €	6,82 €	5,59 €	394 €	28%

Tabelle 22: Angebote für 1-Zimmer-Wohnungen in Stadtmitte

Dieses Geschäftsmodell geht bisher auf, da zwar die qm²-Preise horrend hoch sind, der absolute Mietbetrag jedoch durch die kleine Fläche nur zwischen 300 und etwas über 400€ liegt³⁶. Für eine alleinstehende Person mit durchschnittlichem Einkommen ist ein solcher Betrag absolut leistbar³⁷. Legen wir das durchschnittliche Einkommen eines 1-Personen-Haushalts laut Mikrozensus³⁸ zu Grunde, so ergibt sich ein anderes Bild: 10 Angebote befinden sich im kritischen Bereich, eines sogar im Bereich oberhalb der Mietbelastungsquote von 30%.

Noch schlechter sieht die Situation für Studierende aus – mit dem aktuellen BAföG-Höchstsatz von 752€³⁹ gerechnet müssten Studierende für die dargestellten Wohnungen durchschnittlich 50% ihres Einkommens für die Miete aufwenden. Das ist von Leistbarkeit weit entfernt. Ähnliches schätzen wir für Auszubildende, je nach Ausbildungsberuf und entsprechendem Gehalt.

Ganz klar nicht leistbar sind die angebotenen Wohnungen für die Bezieher*innen von Sozialleistungen. Das Jobcenter übernimmt für 1-Personen-Haushalte eine Kaltmiete von bis zu 5,73€⁴⁰. Diese wird durch alle Angebote teils deutlich überschritten.

³⁶ Kalkulation der jeweiligen Warmmiete mit dem Betriebskostensatz von 2,17€ (siehe 1.3)

³⁷ Die maximal leistbare Warmmiete beträgt in diesem Fall 515€ (siehe 1.3)

³⁸ 1400€, siehe 1.3

³⁹ Siehe: <https://www.bafoeg-rechner.de/FAO/bafoeg-hoehstsatz.php#hoechststz-bedarf>

⁴⁰ Jobcenter Barnim 2020

Alleinerziehend und auf Wohnungssuche

Alleinerziehende sind eine besonders vulnerable Gruppe unter den Mieter*innen, denn sie sind im Vergleich zu anderen Gruppen in hohem Maß armutsgefährdet (rund 41%)⁴¹. Daher möchten wir den Blick darauf lenken, wie stark die Mietbelastung für diese Menschen in Eberswalde ist, wenn sie eine neue Wohnung suchen. Dazu finden sich in Tabelle 23 und 24 zwei Übersichten mit allen angebotenen 2-Raum-Wohnungen in den Stadtteilen Stadtmitte und Westend.

<i>Straße</i>	<i>Kaltmiete</i>	<i>qm²</i>	<i>Warmmiete</i>	<i>% des Nettoeinkommens</i>
Alexander-von-Humboldt-Str.	345 €	50	454 €	23%
August-Bebel-Straße	360 €	42	450 €	22%
Blumenwerderstr.	336 €	62	471 €	23%
Breite Straße	530 €	76	695 €	35%
Breite Straße	440 €	53	556 €	28%
Breite Straße	365 €	44	461 €	23%
Eisenbahnstr.	343 €	50	452 €	23%
Eisenbahnstr.	316 €	47	419 €	21%
Erich-Mühsam-Straße	408 €	54	526 €	26%
Friedrich-Engels Str.	420 €	70	572 €	29%
Kantstraße	408 €	61	540 €	27%
Leibnizstraße	300 €	50	409 €	20%
Pfeilstraße	530 €	67	675 €	34%
Rudolf-Virchow-Str.	350 €	50	459 €	23%
Schillerstr	421 €	59	548 €	27%
Schillerstr.	500 €	64	640 €	32%
Wilhelmstraße	357 €	54	475 €	24%
August-Bebel-Straße	610 €	55	730 €	36%
August-Bebel-Straße	550 €	50	659 €	33%
August-Bebel-Straße	715 €	67	861 €	43%
August-Bebel-Straße	855 €	80	1.029 €	51%
August-Bebel-Straße	550 €	51	661 €	33%
Eisenbahnstr.	373 €	57	498 €	25%

Tabelle 23: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer alleinerziehenden Person

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2020b

<i>Straße</i>	<i>Kaltniete</i>	<i>qm²</i>	<i>Warmmiete</i>	<i>% des Nettoeinkommens</i>
Boldtstr.	395 €	53	509 €	25%
Brunoldstraße	358 €	46	457 €	23%
Brunoldstraße	376 €	46	476 €	24%
Brunoldstraße	344 €	46	444 €	22%
Drehnitzstr	275 €	63	412 €	21%
Heegermühler Straße	400 €	58	526 €	26%
Heegermühler Straße	330 €	62	465 €	23%
Heegermühler Straße	380 €	65	520 €	26%
Heegermühler Straße	639 €	71	793 €	40%
Heegermühler Straße	635 €	79	806 €	40%
Heegermühler Straße	400 €	58	526 €	26%
Heegermühler Straße	499 €	59	627 €	31%
Heegermühler Straße	689 €	86	876 €	44%
Paul-Bollfraß-Straße	447 €	56	569 €	28%
Schöpfurter Straße	420 €	65	561 €	28%
Walter-Kohn-Straße	390 €	50	499 €	25%
Walter-Kohn-Straße	385 €	50	494 €	25%
Drehnitzstraße	430 €	54	547 €	27%
Wildparkstraße	350 €	44	446 €	22%
Walter-Kohn-Straße	410 €	50	519 €	26%

Tabelle 24: Leistbarkeit in Westend am Beispiel einer alleinerziehenden Person

Mit Blick auf die Auswertung lässt sich festhalten, dass nicht einmal die Hälfte der Angebote in einem Bereich liegen, der mit einem durchschnittlichen Einkommen locker finanziell stemmbar ist. Für Stadtmitte liegen 35% der Angebote über der Mietbelastungsgrenze, in Westend sind es 20%. In einem kritischen Bereich der Mietbelastung liegen in Stadtmitte 26% und in Westend 50% der angebotenen Wohnungen. Für Alleinerziehende mit durchschnittlichem Einkommen bedeutet dies, dass im Zeitraum 09/2019 bis 02/2021 auf immoscout.de nur etwa ein Drittel (15 von 43) der angebotenen 2-Raum-Wohnungen in Westend oder Stadtmitte für sie in Frage kamen, wollten sie nicht mehr als ein Viertel ihres Einkommens für Miete ausgeben.

Für Alleinerziehende ohne eigenes Einkommen ist die Situation deutlich angespannter. Von allen 55 passenden Angeboten⁴² in Westend und Stadtmitte wird nur für eines (!) eine Kaltmiete aufgerufen, die unter der vom Jobcenter bezahlten Kaltmiete/qm² (5,10€) liegt. Menschen in einer solchen Lebenssituation können nur ins Brandenburgische Viertel oder nach Finow umziehen.

⁴² >50 bis ≤65m² laut Jobcenter Barnim 2020

Situation für Geringverdiener-Haushalte

Für einen Haushalt mit zwei (zwar geringen) Einkommen⁴³ sieht die Angebots-Situation besser aus. Von den in Stadtmitte und Westend angebotenen 2-Raum-Wohnungen befinden sich 70% (Stadtmitte) und 80% (Westend) in einem Bereich unter 25% Mietbelastungsquote. Die Mietbelastungsgrenze von 30% überschritten 10% (Stadtmitte) und 15% (Westend) der angebotenen 2-Raum-Wohnungen.

Um auch einen realistischen Blick auf das Angebot an 3-Raum-Wohnungen werfen zu können, möchten wir folgendes Beispiel durchspielen: Geringverdiener-Haushalt mit einem Kind. Das verfügbare Haushaltsnettoeinkommen steigt dann durch das Kindergeld von 2.520€ auf 2.739€ an.⁴⁴

<i>Straße</i>	<i>Kaltmiete</i>	<i>qm²</i>	<i>Warmmiete</i>	<i>% des Nettoeinkommens</i>
Alexander-von-Humboldt-Straße	378,00 €	62	513 €	19%
Alexander-von-Humboldt-Straße	390,33 €	61	523 €	19%
Alexander-von-Humboldt-Straße	412,49 €	61	545 €	20%
Alexander-von-Humboldt-Straße	455,00 €	66	597 €	22%
Alexander-von-Humboldt-Straße	385,00 €	62	520 €	19%
August-Bebel-Straße	555,00 €	70	706 €	26%
Blumenwerderstr.	598,00 €	93	800 €	29%
Breite Straße	580,00 €	97	790 €	29%
Breite Straße	433,70 €	74	594 €	22%
Breite Straße	700,00 €	80	874 €	32%
Danckelmannstraße	504,00 €	87	692 €	25%
Georg-Friedrich-Hegel-Str.	370,00 €	61	503 €	18%
Karl-Marx-Platz	650,00 €	87	839 €	31%
Lessingstraße	660,00 €	95	867 €	32%
Max-Planck-Str.	340,00 €	61	473 €	17%
Nagelstraße	399,48 €	68	547 €	20%
Pfeilstraße	706,00 €	86	893 €	33%
Pfeilstraße	739,00 €	90	935 €	34%
Pfeilstraße	777,00 €	94	980 €	36%
Pfeilstraße	560,00 €	96	768 €	28%
Robert-Koch-Straße	423,50 €	64	563 €	21%
Wilhelmstraße	575,00 €	83	754 €	28%
Eisenbahnstraße	463,09 €	63	599 €	22%
August-Bebel-Straße	750,00 €	70	902 €	33%
August-Bebel-Straße	750,00 €	70	902 €	33%
August-Bebel-Straße	985,00 €	92	1.185 €	43%
Schicklerstraße	665,00 €	83	845 €	31%

⁴³ Insgesamt 2.520€, siehe 1.3

⁴⁴ Weiterhin bei Steuerklasse 4 und berechnet mittels <https://www.smart-rechner.de/gehalt/rechner.php>

Eisenbahnstr.	581,00 €	92	781 €	29%
Am Sonnenhang	650,00 €	76	815 €	30%
Georgstraße	550,00 €	81	727 €	27%

Tabelle 25: Leistbarkeit in Stadtmitte am Beispiel einer geringverdienenden Familie

Aus Tabelle 25 wird deutlich, dass nur 37% aller Angebote in Stadtmitte „entspannt leistbar“ sind (unter 25% Mietbelastungsquote). Dies betrifft v.a. Angebote aus dem Leibniz-Viertel und fast ausschließlich Wohnungen unter 70qm². Die Kaltmiete größerer Wohnungen ist meist schon so hoch, dass daraus inklusive Nebenkosten eine Miete im angespannten Bereich (27% der Wohnungen) oder jenseits der Mietbelastungsgrenze (bei 37% der Wohnungen) resultiert.

Straße	Kaltmiete	qm ²	Warmmiete	% des Haushaltsbudgets
Boldtstr.	390,00 €	79	562 €	21%
Drehnitzstraße	525,00 €	77	692 €	25%
Heegermühlenstraße	599,00 €	80	773 €	28%
Heegermühler Straße	673,00 €	82	850 €	31%
Heegermühler Straße	680,00 €	87	869 €	32%
Heegermühler Straße	549,00 €	68	697 €	25%
Karl-Klay-Straße	462,00 €	61	595 €	22%
Triftstraße	550,73 €	73	710 €	26%
Walter-Kohn-Straße	475,00 €	61	608 €	22%
Walter-Kohn-Straße	480,00 €	61	613 €	22%
Walter-Kohn-Straße	460,00 €	61	592 €	22%
Walter-Kohn-Straße	460,00 €	61	593 €	22%
Walter-Kohn-Straße	385,00 €	50	494 €	18%
Wildparkstraße	400,00 €	61	532 €	19%
Heegermühler Straße	735,00 €	67	881 €	32%
Heegermühler Straße	735,00 €	87	925 €	34%
Heegermühler Straße	680,00 €	81	855 €	31%
Wildparkstraße	470,00 €	60	601 €	22%
Triftstraße	475,00 €	60	604 €	22%

Tabelle 26: Leistbarkeit in Westend am Beispiel einer geringverdienenden Familie

Im Westend gibt es für Familien mit geringen Einkommen mehr Angebote, die entspannt bezahlbar sind – für etwas mehr als die Hälfte der Angebote müssen weniger als 25% des Haushaltsnettoeinkommens bezahlt werden. 21% der Angebote bewegen sich im angespannten Leistbarkeitsbereich, ein Viertel der Angebote ist für Familien mit geringen Einkommen nicht bezahlbar.

3.2 Erkenntnisse zu Stadtteilen

Was lässt sich aus den Daten über die Angebotsstruktur in den einzelnen Stadtteilen sagen? Dazu möchten wir in diesem Abschnitt unsere Einsichten schildern:

Brandenburgisches Viertel

Das Brandenburgische Viertel ist das am wenigsten attraktivste Viertel. Selbst im Plattenbauviertel in Finow, das hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eigentlich schlechter zu beurteilen ist, werden höhere Angebotsmieten verlangt. Das Angebot im Brandenburgische Viertel wird bestimmt durch zwei große Vermieter*innen: TAG Wohnen und 1893. Die Angebotsmieten dieser zwei unterscheiden sich deutlich – die TAG vermietet ausschließlich günstige Wohnungen mit einer durchschnittlichen Kaltmiete pro qm² von 5,12€, während die Angebote der Genossenschaft 1893 mit einem Schnitt von 6,35€ deutlich darüber liegen (ein Plus von 1,42€ im Vergleich zum Mietspiegel).

Stadtmitte

Wenig überraschend ist die Stadtmitte der Stadtteil mit den höchsten Mietsteigerungen. Während in Westend eine durchschnittliche Mietpreissteigerung von 1,81€ und wir für Finow 1,41€ berechnen, sind es für Stadtmitte 2,30€. Hauptakteur*innen in unserem Datensatz sind die WHG (37%), Chorona (25%) sowie die sonstigen Immobiliengesellschaften (20%). Stadtmitte ist zudem der einzige Stadtteil, in dem private Vermieter*innen nennenswert im Angebot vertreten sind (13%).

Westend

Das Angebot im Westend besteht fast ausschließlich aus 2- und 3-Raum-Wohnungen. Die Hauptakteure dort sind die Genossenschaft 1893 (27%) sowie vor allem verschiedene sonstige Immobiliengesellschaften (45%), von regionalen mittelständischen Unternehmen bis hin zu Großkonzernen. Die WHG belegt mit 16% den dritten Platz in der Zahl der Angebote.

Finow

In Finow dominiert die Genossenschaft 1893 das Geschehen (48%), gefolgt von der WHG (26%). Bemerkenswert ist, dass über 70% der Angebote aus dem Plattenbauviertel im Süd-Osten des Stadtteils stammen.

3.3 Erkenntnisse zu Vermieter*innen

Nach dem Blick auf die Stadtteile möchten wir kurz zusammenfassen, was wir zu den unterschiedlichen Akteur*innen im Wohnungsmarkt feststellen konnten.

Vermieter*in	Ø KM/qm ² laut MS	Ø Kaltmiete/m ²	Differenz
Chorona	6,45€	9,03€	2,59€
WHG	5,45€	7,45€	2,00€
1893	5,02€	6,77€	1,75€
Sonstige ⁴⁵	6,06€	7,38€	1,32€

Tabelle 27: Vergleich Kaltmiete/qm² Vermieter*innen

Aus Tabelle 27 wird (in Verbindung mit dem Excel-Datensatz) ungefähr deutlich, welche Klassen an Wohnungen die Vermieter durchschnittlich anbieten – denn je nach Einstufung einer Wohnung⁴⁶ wird ihr im Mietspiegel ein höherer oder niedriger Quadratmeterpreis zugeordnet.

1893

Die Genossenschaft vermietet viel in Plattenbauten in Westend und Finow – sie ist dort die am stärksten vertretene Vermieterin. Wohnungen in Plattenbauten werden in Mietspiegeln gering bewertet⁴⁷, so entstehen die geringen Quadratmeterpreise der Genossenschaft im Mietspiegel. Es scheint wahrscheinlich, dass viele Wohnungen grundlegend saniert bzw. renoviert vermietet werden, und so die erhöhte Differenz in der Angebotsmiete/qm² zustande kommt.

Die Angebote in Finow scheinen nur unwesentlich attraktiver zu sein als diejenigen im Brandenburgischen Viertel – 6,74€ kostet der qm² hier im Schnitt im Vergleich zu 6,35€ für das Brandenburgische Viertel. Im Westend jedoch, mit dem Bahnhof und dem Satdzentrum in der direkten Nähe steigt die durchschnittliche Angebotsmiete/qm² auf 7,75€. Preissteigerungen jenseits der 2€ pro qm² finden sich vor allem dort. Das Angebot mit der deutlichsten Teuerung ist die Walter-Kohn-Straße 21 in Westend, eine 50qm²-Wohnung von 1964 für 410€ kalt mit einer Preissteigerung von 2,88€/qm².

⁴⁵ Nur Westend und Stadtmitte betrachtet, da hier die profitgetriebenen Immobiliengesellschaften Wohnungen anbieten (in der Kategorie „Sonstige“ sind auch Akteure wie die AWO enthalten, die bspw. im Brandenburgischen Viertel Wohnungen vermietet)

⁴⁶ Siehe Stadtverwaltung Eberswalde 2016, S.9; Grundsätzlich kann man sagen – je kleiner die Wohnung, desto höher die Vergleichsmiete, Altbau wird etwas höher bewertet als Bauten ab 1930, Gebäude aus der Hochzeit des Plattenbaus (ab 1970) sind am geringsten bewertet, am höchsten Gebäude ab den 90er Jahren. Weitere Einstufung ist abhängig von den wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmalen

⁴⁷ z.B. wegen der geringeren Bauqualität und den eher geringen Größen

WHG

Die städtische Wohnungsgesellschaft verfügt über ein gemischtes Angebot – Plattenbau im Leibniz-Viertel (in der Auswertung zu Stadtmitte gezählt), Westend und Finow, Altbau in Stadtmitte – dies sind Wohnungs-Kategorien, die im Mietspiegel eher niedrig bewertet werden. Durch ihre hochpreisigen Angebote in Stadtmitte verzeichnet sie die zweithöchste durchschnittliche Angebotsmiete/qm².

Einzig das Geschäftsmodell „Einzel-Apartments“ der Chorona ist Grund dafür, dass die WHG nicht die als Vermieterin mit den höchsten Preissteigerungen gekürt wird. Ganze 16 Angebote (27%) der Angebote wurden bei Neuvermietung über 3€ bis über 5€/qm² teurer. Für diese Angebote entspricht dies einer durchschnittlichen Teuerung um 180%. Für 22 der 59 der Angebote der WHG wird eine Kaltmiete von mehr als 8€/qm² fällig. Solche Angebote finden sich nicht nur im besonders nachgefragten Stadtteil Stadtmitte, sondern auch in Westend (z.B. drei Wohnungen in der Heegermühler Str. 30 für 8,41€ bis 10,89€ kalt/qm²)

Zwar unterliegen die Angebote der WHG der größten Spreizung und 40% der Angebote (23) werden bei Neuvermietung kaum teuer (<1€ Preissteigerung), aber nur sechs diese Angebote liegen in Stadtmitte. Die WHG ist Hauptakteurin im besonders unter Preissteigerungsdruck stehenden Stadtteil Stadtmitte, sie stellt dort 37% aller Angebote. Als städtisches Unternehmen könnte sie hier dämpfend auf den Wohnungsmarkt einwirken. Das Angebot mit der deutlichsten Teuerung ist die August-Bebel-Straße 5 in Stadtmitte, eine 2-Raum-Wohnung von 1900 für 610€ kalt mit einer Preissteigerung von 5,17€.

Chorona

Vermietet werden besonders viele 1-Raum-Wohnungen die vom Mietspiegel eher hoch eingestuft werden, daher hohe durchschnittliche Quadratmeterpreise laut Mietspiegel (siehe Tabelle 27). Durch ihr Geschäftsmodell „Einzel-Apartments“, hat das Unternehmen mit Abstand die höchste Angebotsmiete/qm² und auch die höchste Differenz zwischen Kaltmieten laut Mietspiegel und realen Angebotsmieten.

Nur etwas mehr als ein Fünftel der Angebote des Unternehmens findet sich in anderen Stadtteilen als Stadtmitte. Die Vermietungspreise können je nach Objekt sehr unterschiedlich sein, da die Spreizung der Preissteigerungen bei Chorona von 10 Cent bis hin zu 8,50€ reicht. Dennoch stellen wir für über die Hälfte aller Angebote eine Preissteigerung von über 2€/qm² fest. Für die neun Wohnungen, die sich mit dem Geschäftsmodell „Einzel-Apartment“ beschreiben lassen, liegt der qm²-Preis jenseits der 10€ und die Mieterhöhung im Vergleich zum Mietspiegel bei

durchschnittlich 170%. Das Angebot mit der deutlichsten Teuerung ist die Friedrich-Ebert-Straße 9 in Stadtmitte, eine 20qm²-Wohnung von 1890 für 325€ kalt mit einer Preissteigerung von 8,50€.

Sonstige Immobiliengesellschaften

Hier finden sich im Angebot auch Neubauten (z.B. Heegermühler Straße 14), ansonsten viel Altbau – dadurch ergibt sich ein mittlerer Quadratmeterpreis laut Mietspiegel. Durch diese mittlere Einstufung der Angebote im Mietspiegel haben die Angebote die geringste Preissteigerung, die durchschnittliche Kaltmiete liegt aber ebenso im mittleren Bereich zwischen sieben und acht Euro.

Bei dieser Kategorie, die mehrere Anbieter*innen zusammenfasst (siehe 2.4) müssen wir zwischen zwei grundsätzlichen Geschäftsmodellen unterscheiden. Im Brandenburgischen Viertel so wie in Finow sind darunter auch sozial orientierte Vermieter*innen wie die Stadtverband der Arbeiterwohlfahrt (AWO) zu verstehen. Dort spielen diese Vermieter*innen aber auch keine tragende Rolle – anders als in Westend und Stadtmitte, wo 45% bzw. 20% der Angebote von „Sonstige Immobiliengesellschaften“ stammen. Dort allerdings sind es profitorientierte regionale Unternehmen und Wohnungsverwaltungs-Konzerne die Vermietungsangebote machen (für eine Übersicht siehe Fußnote in 2.4). Das Angebot mit der deutlichsten Teuerung stammt von der Hausverwaltung Petra Hilbig und ist die Bahnhofstraße 20a in Finow, eine 2-Raum-Wohnung von 1970 mit 56qm² für 448€ kalt, mit einer Preissteigerung von 3,26€.

Private Vermieter*innen

Angebote privater Vermieter sind im Datensatz in der absoluten Minderheit. Nur in Stadtmitte bilden sie mit 13% Anteil (11 Angebote) einen relevanten Teil des Angebots. Wohnungen privater Vermieter*innen kosten im Schnitt 7,47€ pro qm² und liegen damit 1,74€ über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

4 DISKUSSION UND FAZIT

Das einfachste Fazit unserer Untersuchung gleich vorneweg: sollte der nächste Mietspiegel in naher Zukunft Realität werden, so wird dieser – soweit wir dies aufgrund unserer Daten behaupten können – für deutliche Mieterhöhungen sorgen. Denn eines sei nochmal betont: die Neuvermietungspreise von heute sind die Bestandsmieten von morgen. Das bedeutet, ganz einfach gesprochen, dass auch in Eberswalde Kaltmieten ab 7 bis hin zu 9€ pro qm² die Norm werden. Es sei denn, man hat das Glück eine*n besonders verantwortungsvolle*n und faire*n Vermieter*in zu haben. Schon jetzt ist darüber hinaus beobachtbar, dass für Wohnungen in besonders guten Lagen⁴⁸ deutlich überdurchschnittliche Mieten verlangt werden. Solche Mietverhältnisse, in denen Wohnungen in hochwertigen, gut gelegenen Wohnhäusern (v.a. Altbauten) zu Quadratmeterpreisen jenseits der 10€ vermietet werden tendenziell zunehmen – hier spielt der Zuzug aus Berlin eine wichtige Rolle. Wer Berliner Quadratmeterpreise gewöhnt ist, für den oder die sind solche Angebote nach wie vor attraktiv.

Kann man nun aus unserer Untersuchung schlussfolgern, dass in Eberswalde Verdrängungsprozesse stattfinden? Wir finden ja! Ein zentraler Indikator dafür ist die Preissteigerung im Vergleich zum Mietspiegel. Diese fällt für die einzelnen Stadtteile deutlich unterschiedlich aus. Während die Neuvermietungspreise für Stadtmitte um 2,30€ steigen, ist der Anstieg in anderen Stadtteilen spürbar geringer. Im Westend sind es 1,81€, in Finow 1,41€ und im Brandenburgischen Viertel nur 0,76€ (inklusive der sehr günstigen Angebote der TAG Wohnen). Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die durchschnittliche Kaltmiete laut Mietspiegel im Westend (5,79€) nur knapp 20 Cent unter der für Stadtmitte liegt (5,97€). Wenn die Neuvermietungspreise also derart unterschiedlich steigen, ergibt sich unserer Auffassung nach für Stadtmitte ein höherer Druck auf Mieter*innen als in anderen Stadtteilen. Verdrängungsprozesse sind die logische, langfristige Folge. Für profitorientierte Vermieter*innen ist das Viertel Stadtmitte demnach besonders attraktiv, denn dort ist die Ertragslücke zwischen aktuellen und potenziellen Mieten besonders hoch. Mit dieser Ertragslücke steigt der Anreiz, Wohnungen an solventere Mieter*innen neu zu vermieten. Selbst wenn dies nicht eintritt – spätestens mit der Verabschiedung eines neuen Mietspiegels werden Eberswalder Vermieter*innen in die Lage versetzt, die niedrigeren Bestandsmieten schrittweise auf das neue

⁴⁸ v.a. in Stadtmitte, z.B. Rudolf-Breitscheid-Straße, Schillerstraße, Ruhlaer Straße, Friedrich-Ebert-Straße, August-Bebel-Straße, Lessingstraße.

Mietspiegelniveau anzuheben. Mit der Folge einer deutlich steigende Mietkostenbelastung Eberswalder Haushalte.

Außerdem konnten wir in unseren Ausführungen zur Leistbarkeit (siehe 3.1) zeigen, dass für bestimmte, ökonomisch benachteiligte Gruppen schon jetzt ein relevanter Anteil der Angebote die Grenze der Leistbarkeit überschreitet. Wenn wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen wie Alleinerziehende oder Familien mit geringem Einkommen für mehr als 60% der angebotenen, für ihre Lebenssituation passenden Wohnungen in Stadtmitte 25% oder mehr ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete ausgeben müssen, dann ist dies unserer Meinung nach ein deutliches Indiz für das Vorhandensein von sozialen Entmischungsprozessen. Noch angespanntere Zustände haben wir für den Stadtteil Stadtmitte für Familien mit zwei Kindern beschrieben.⁴⁹ Für Menschen, die Sozialleistungen beziehen, ist die Situation noch deutlich angespannter: Im Falle eines Umzugs ist es kaum noch möglich⁵⁰, auf dem freien Wohnungsmarkt eine passende Wohnung in Stadtmitte oder Westend zu finden. Diese Menschen sind dann automatisch gezwungen, nach Finow oder in Brandenburgische Viertel zu ziehen.

Ohne in Alarmismus zu verfallen, möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass jede Stadt auf ihren innerstädtischen Zusammenhalt angewiesen ist. Die sozialen und ökonomischen Kosten einer sozialen Entmischung der Stadtviertel wären nach unserer Ansicht nur schwer tragbar und eine enorme Hypothek für die Entwicklung von Eberswalde. Die mögliche Entstehung eines „Gentrifizierungs-Kiez“ Stadtmitte muss ein abschreckendes Bild der Stadtentwicklung bleiben.

Wir befinden uns an einem Punkt, an dem wir noch entscheiden können, welchen Weg die Stadtentwicklung nimmt. Die Entwicklung eines Eberswaldes, in dem wir gut und gerne leben benötigt die Anstrengung aller Akteur*innen – Stadtpolitik, Vermieter*innen und Zivilgesellschaft.

Dazu haben wir, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Ideen:

⁴⁹ Ganz abgesehen davon, dass wir uns fragen, wie die klimaschädliche Wohnform „Einfamilienhaus auf der grünen Wiese“ an Attraktivität verlieren soll, wenn große, familiengerechte Wohnungen derart selten und teuer sind. Hier ist die Politik gefragt, Rahmenbedingungen zu schaffen, dass auch größere Familien mit mehr als einem Kind noch zur Miete, und damit flächensparender und klimafreundlicher, wohnen können.

⁵⁰ Ganz ausschließen wollen wir nicht, dass es im Leibniz-Viertel nach KDU-Richtlinien noch bezahlbare Wohnungen gibt. In unserem Datensatz fanden wir keine.

Stadtpolitik

- Stärkere Einflussnahme auf die städtische Wohnungsgesellschaft WHG, damit diese als bedeutende Marktakteurin dämpfend auf die Neuvermietungspreise einwirkt
- Milieuschutzgebiete ausweisen und kommunales Vorkaufsrecht stärker nutzen
- Perspektivisch Einsatz auf landespolitischer Ebene für die Klassifizierung Eberswaldes als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt – so würde es möglich eine Mietpreisbremse als wohnungspolitisches Instrument zu nutzen
- Baugebot: Nach Tübinger Beispiel mehr Druck auf die Eigentümer*innen von Baulücken-Grundstücken ausüben
- Kein Verkauf städtischer Grundstücke um zukünftig weiterhin Handlungsspielraum bei der Stadtentwicklung zu haben
- Mehr Offenheit für Kooperationen mit Hausprojekt-Gemeinschaften und kleinen Genossenschaften, z.B. beim Thema Erbpacht
- Der ganz große Wurf: Reform der WHG mit Fokus auf demokratischer Mitbestimmung, Transparenz, Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung. Ziel sollte u.a. die Ausweitung der öffentlichen Wohnungsbestände sein, um damit den Anteil der nicht profitorientierten Wohnungsbestände in Eberswalde zu erhöhen.

Vermieter:innen

- Verantwortungsvoll und fair vermieten. Eigentlich sehr einfach.
- Selbstbau-Initiativen von Mieter*innen unterstützen, statt teuer zu renovieren
- Selbstverpflichtung zur Vermietung von 30% des eigenen Wohnungsbestandes zu sozial verträglichen Mietpreisen

Jede*r Einzelne

- Die eigenen Rechte als Mieter*in besser kennen
- Eintritt in einen Mieterverein und sich Rat einholen bei fragwürdigem Vermieter*innen-Verhalten
- Selbstverwaltet wohnen und so Häuser den Marktdynamiken entziehen⁵¹

Lasst es uns anpacken. Es gibt viel zu tun!

⁵¹ Beispielsweise mittels des Mietshäuser Syndikats: <https://www.syndikat.org/de/> (ein erstes erfolgreiches Syndikats-Projekt gibt es in Eberswalde bereits)

QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019):

Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2019 Haushalte, Familien und Lebensformen; https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/a52b4a33612b5e12/a73ab33fe171/SB_A01-11-00_2019j01_BB.pdf

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020a):

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen (VGR) 2020; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/wirtschaft/volkswirtschaft/gesamtrechnungen>

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2020b):

Mikrozensus; Armutsgefährdungsquote 2019; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/demografie/mikrozensus>

Deutscher Mieterbund (o.J.):

Betriebskostenspiegel; <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim (2021)

Grundstücksmarktbericht 2020; https://www.gutachterausschuss-bb.de/BAR/pdf/GMB_BAR.pdf

Jobcenter Barnim (2020):

Merkblatt zum Thema Umzug unter Berücksichtigung der Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim; https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt_Umzug_2020.pdf_neu.pdf

Stadtverwaltung Eberswalde (2016):

Mietspiegel für Eberswalde; <https://www.eberswalde.de/start/bauen-und-wohnen/mietspiegel>