

Wohnwertatlas

Die Zuordnung von Gebäuden und Wohnungen im Möckernkiez zu Wohnwertkategorien und Wohnwertstufen

Für eine differenzierte Mietpreisbildung, die die unterschiedlichen Wohnlagen berücksichtigt hat, der Vorstand zunächst das gesamte Quartier Möckernkiez in die drei Wohnwertkategorien A, B und C unterteilt. In der Mitgliederversammlung am 01.12.2012 wurde die Zuordnung der verschiedenen Häuser zu den drei Wohnwertkategorien vorgestellt, in der Mitgliederversammlung am 24.09.2015 die neuen Mietwerte beschlossen.

Kategorie A: Alle Wohnungen in den Gebäuden, die am südlichen Parkrand liegen (G1 Nord bis G16).

Kategorie B: Alle Wohnungen in G1 Süd am westlichen Rand des Baufelds, fast alle Wohnungen in G17 an der Möckernstraße (**Ausnahmen siehe Kategorie C**) sowie der überwiegende Teil der Wohnungen in den Gebäuden G3, G4 und G5 (**Abweichungen siehe Kategorie C**).

Kategorie C: Wohnungen in G17, die einseitig zur Möckernstraße ausgerichtet sind und alle Wohnungen in G2, sowie die Wohnungen in G3, G4 und G5, die unmittelbar an der Yorckstraße liegen.

In jedem Gebäude gibt es zusätzlich vier (Preis-) Stufen:

Stufe 1: Dachgeschoss;

Stufe 2: III. und IV. Etage;

Stufe 3: EG (mit Terrasse) und II. Etage und

Stufe 4: I. Etage.

Danach setzt sich die Wohnwertstufen-Preistabelle aus der Kategorie, der das Gebäude (oder Teile des Gebäudes wie in G17, G3, G4 und G5) zugeordnet ist, und der Stufe innerhalb des Gebäudes zusammen: Die Skala der Wohnwertstufen-Preistabelle reicht von Wohnwertstufe A-1 (höchste Wohnwertstufe für eine Wohnung im Dachgeschoss in einem Gebäude am südlichen Parkrand) über B-3 (Beispiel einer mittleren Wohnwertstufe für eine Wohnung in G17 an der Möckernstraße in der III. oder IV. Etage) bis Wohnwertstufe C-4 (niedrigste Wohnwertstufe für eine Wohnung in der I. Etage in G2 an der Yorckstraße). Mit den Wohnwertstufen wird ausschließlich die Lage der Wohnung bewertet, nicht die Ausstattung oder andere Qualitäten. Die sind - unabhängig von der Lage - überall gleich.

Übersicht Wohnwertstufen und Mietwerte pro qm Wohnfläche (netto-kalt*)

*gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 24. September 2015

Durchschnittsmiete aus allen Wohnwertstufen: 11,08 €/qm

Kategorien / Stufen	1	2	3	4
A	13,04	12,44	12,09	11,73
B	11,25	10,77	10,54	10,29
C	9,45	9,10	8,86	8,62

Die Bildung der Mietpreise für die unterschiedlichen Wohnwertkategorien/-stufen

Bei der Bildung der Preise durch den Vorstand mussten – ausgehend von der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung vom 24.09.2015 ermittelten durchschnittlichen Preis von 11,08 € pro m² Wohnfläche - vielfältige Aspekte berücksichtigt werden, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt sind:

Der „Einstiegspreis“ (Stufe 4) in Höhe von 8,62 € für die Kategorie C berücksichtigt deutlich die Umweltbelastungen an der Yorckstraße. Da insbesondere Lärm in den höheren Etagen nicht abnimmt, sind die Steigerungen zwischen den Stufen 4 bis Stufe 1 geringer als in der Kategorie A.

Der „Einstiegspreis“ für die Kategorie B in Höhe von 10,29 € und einem Kategorie-Durchschnittspreis von 10,71 € - damit unter dem Gesamt-Durchschnittspreis von 11,08 € - soll diese Kategorie für möglichst viele Mitglieder attraktiv machen.

Auch bei der Kategorie B berücksichtigen geringere Steigerungen zwischen den Stufen 4 bis Stufe 1

a) Die Umweltbelastungen über alle Etagen bei G15 (vom Verkehr unter den Yorckbrücken und von der Kita) sowie bei G17 (vom Verkehr in der Möckernstraße) und

b) Bei G2, G3 und G4 die höherer Verschattung durch den Ost-West-Riegel an der Yorckstraße insbesondere in der dunkleren Jahreszeit von Oktober bis März.

Der „Einstiegspreis“ für die Kategorie A in Höhe von 11,73 € - damit 1,44 € über dem „Einstiegspreis“ für die Kategorie B und 0,65 € über dem Gesamt-Durchschnittspreis von 11,08 € - berücksichtigt die uneingeschränkt hohe Attraktivität der Lage dieser Häuser und Wohnungen. Die im Vergleich zu den Kategorien B und C leicht höhere Spreizung zwischen den Stufen ist im Hinblick auf den jeweils deutlich höheren Wohnwert gerechtfertigt.

Gleichzeitig wird damit die Nachfrage mit dem Ziel einer besseren Verteilung beeinflusst.