



Mietspiegel 2026

Dokumentation zum
Mietspiegel für die Stadt
Brandenburg an der Havel

Informationsdienst der Statistikstelle der Stadt
Brandenburg an der Havel

www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel

Impressum

Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers diese Veröffentlichung oder Auszüge daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Ein Nachdruck, auch auszugsweise, für nicht gewerbliche Zwecke ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Erläuterungen

Freifelder = Fallzahl < 10
** = Fallzahl zwischen 10 und 14
* = Fallzahl zwischen 15 und 29

Auf- und Abrundungen

Bei der Darstellung von prozentualen Verteilungen können die Summen rundungsbedingt geringfügig von 100 % abweichen.

Gendergerechte Sprache

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird im folgenden Text nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt eine adäquate weibliche Form sowie das dritte Geschlecht gleichberechtigt ein.

Herausgeber: Stadt Brandenburg an der Havel
Der Oberbürgermeister
Sachgebiet Statistik und Wahlen

Verantwortlich: Conny Thiele, Sachgebiet Statistik und Wahlen

Redaktion: Melanie Schulz, Sachgebiet Statistik und Wahlen
Telefon: 03381/58 10 33
E-Mail: mietspiegel@stadt-brandenburg.de

Quellen: Stadt Brandenburg an der Havel

Redaktionsschluss: September 2026

**Statistischer
Auskunftsdienst:** Telefon: 03381/58 10 20
Telefax: 03381/58 10 24
E-Mail: mietspiegel@stadt-brandenburg.de
Internet: www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel

Anschrift: Stadt Brandenburg an der Havel
Sachgebiet Statistik und Wahlen
Nicolaiplatz 30
14770 Brandenburg an der Havel

© Stadt Brandenburg an der Havel

Inhalt

Vorbemerkung.....	6
Allgemeine Informationen zum Mietspiegel.....	7
Arbeitskreis Mietspiegel.....	8
Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel.....	9
Ziel und Zweck des Mietspiegels	11
Mieterhöhung im Mietrecht	11
Geltungsbereich	13
Begriffsbestimmungen.....	14
Wohnung.....	14
Mietbeträge	15
Ortsübliche Vergleichsmiete	15
Wohnlagenanalyse: Routingbasierte Ermittlung von Lageindikatoren und Lageklassifikation.....	15
Zielsetzung	15
Datengrundlage.....	17
Routingbasierte Ermittlung der Lageindikatoren	17
Datenaufbereitung und Modellparameter.....	18
Standardisierung der Wohnlagenindikatoren	20
Bildung des Wohnlagenscores und räumliche Clusterbildung	20
Methodik der Datenerhebung	22
Grundgesamtheit	24
Vollerhebung	25
Fragebogen	26
Datenaufbereitung und Datenanalyse	27
Datenerhebung	27
Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	27
Mittelwerte und Spannen	31
Standardfehler und Varianz	33
Validierung und Analyse der Miethöhe.....	36
Aufbau des Mietspiegels	38
Merkmal Lage	38
Merkmal Zustand des Gebäudes.....	40
Merkmal Ausstattung der Wohnung	41
Merkmal Wohnungsgröße	42
Mietspiegeltabelle	43
Erläuterung zur Mietspiegeltabelle	44
Tabellenfelder.....	44
Umgang mit Mittelwert und ausgewiesenen Mietspannen	45
Lage 1.....	45
Lage 2.....	47

Lage 3.....	48
Lage 4.....	49
Lage 5.....	51
Anlage A – Straßenverzeichnis	53
Anlage B - Fragebogen	68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung	30
Tabelle 2: Lage 1 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	35
Tabelle 3: Lage 2 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	35
Tabelle 4: Lage 3 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	35
Tabelle 5: Lage 4 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	35
Tabelle 6: Lage 5 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	36
Tabelle 7: Lage 1 - Absolute Anzahl der Mietfälle	45
Tabelle 8: Lage 1 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle	46
Tabelle 9: Lage 1 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	46
Tabelle 10: Lage 1 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne	46
Tabelle 11: Lage 2 - Absolute Anzahl der Mietfälle.....	47
Tabelle 12: Lage 2 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	47
Tabelle 13: Lage 2 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	47
Tabelle 14: Lage 2 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne	48
Tabelle 15: Lage 3 - Absolute Anzahl der Mietfälle.....	48
Tabelle 16: Lage 3 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	48
Tabelle 17: Lage 3 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	49
Tabelle 18: Lage 3 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne	49
Tabelle 19: Lage 4 - Absolute Anzahl der Mietfälle.....	49
Tabelle 20: Lage 4 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	50
Tabelle 21: Lage 4 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	50
Tabelle 22: Lage 4 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne	50
Tabelle 23: Lage 5 - Absolute Anzahl der Mietfälle.....	51
Tabelle 24: Lage 5 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	51
Tabelle 25: Lage 5 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	51
Tabelle 26: Lage 5 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Prozess zur Wohnlagenermittlung	16
Abbildung 2: Zuordnung eindeutiger Wohnadressen im Python - Code.....	19
Abbildung 3: Gewichtung der Indikatoren im Python - Code	19

Abbildung 4: Zuordnung der Blockgrenzen im Python - Code.....	19
Abbildung 5: Übersichtskarte Clusterbildung	21
Abbildung 6: Tägliche Rücklaufstatistik Eigentümer	23
Abbildung 7: Spannenbildung mit 2/3 Spanne	31
Abbildung 8: Lagezuordnung im Mietspiegels 2026	40
Abbildung 9: Verteilung der Wohnungsgrößen im Mietspiegel 2026	42
Abbildung 10: Anschreiben Serienbrief	68
Abbildung 11: Hinweisblatt zur Umfrage	70
Abbildung 12: Begriffsbestimmungen Fragebogen	72
Abbildung 13: Musterfragebogen (Auszug).....	74

Vorbemerkung

Brandenburg an der Havel unterliegt, wie zahlreiche andere Städte in Deutschland, den gesetzlichen Regelungen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß den Vorschriften der §§ 558 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Diese gesetzlichen Regelungen sind darauf ausgelegt, eine faire und transparente Mietpreisgestaltung zu fördern und sowohl Mietern als auch Vermietern eine Orientierungshilfe zu bieten. Der Mietspiegel dient dabei als zentrales Instrument, das regelmäßig aktualisiert wird, um die Mietpreise in der Region widerzuspiegeln und somit eine Grundlage für Mietverhandlungen und -anpassungen zu schaffen.

Der Mietspiegel 2026 umfasst das gesamte Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel und ist in fünf Lagen unterteilt. Er gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten mit mindestens drei Wohneinheiten. Durch die Aktualisierung und Neuverfassung können Entwicklungen und Veränderungen auf dem Mietmarkt über mehrere Jahre kontinuierlich verfolgt werden.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte sind eine detaillierte Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie sie in § 558c BGB definiert ist. Der Mietspiegel 2026 wurde nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt und ist von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden.

Der Mietspiegel 2026 für die Stadt Brandenburg an der Havel wurde durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter am 3. Juni 2026 einstimmig als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt. Er tritt mit Veröffentlichung am 30. Juni 2026 in Kraft und ist bis zum 29. Juni 2028 gültig. Der qualifizierte Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Geschosswohnungsbauten ab 3 Wohneinheiten.

Die Erstellung des Mietspiegels war ein gründlicher Prozess, der auf umfassenden Methoden der Datenerhebung und -analyse basierte. Verschiedene Arbeitsschritte wurden durchgeführt, die in der Dokumentation detailliert beschrieben sind. Die empirische Datenerhebung berücksichtigte eine Vielzahl von Mietobjekten in Brandenburg an der Havel, wobei relevante Informationen zu Mietpreisen, Wohnungsmerkmalen und anderen Einflussfaktoren systematisch erfasst wurden. Diese Daten wurden sorgfältig analysiert, um Muster und Tendenzen auf dem örtlichen Mietmarkt zu identifizieren.

Allgemeine Informationen zum Mietspiegel

Mietspiegel sind ein wichtiger Bestandteil des Mietrechts und spielen eine entscheidende Rolle bei der Bestimmung angemessener Mietpreise auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Sie basieren auf umfassenden Datenerhebungen und -analysen, die verschiedene Merkmale des örtlichen Wohnungsbestands berücksichtigen. Dazu zählen unter anderem die Art, Größe und Ausstattung der Wohnung, der Zustand des Gebäudes und die Lage. Neben ihrer Funktion als Begründungsmittel für Mieterhöhungen schaffen Mietspiegel Transparenz auf dem Wohnungsmarkt, dienen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern als Orientierungshilfe und tragen zur Vermeidung mietrechtlicher Streitigkeiten bei. Zu ihren wesentlichen Funktionen gehören:

- **Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete:** Der Mietspiegel dient als Grundlage zur Ermittlung der üblichen Mietpreise in einer bestimmten Region.
- **Transparenz für Mieter und Vermieter:** Er bietet sowohl Mietern als auch Vermietern eine klare Orientierung über die Mietpreise und deren Entwicklung.
- **Unterstützung bei der Mietpreisgestaltung:** Vermieter können den Mietspiegel nutzen, um ihre Mietpreise wettbewerbsfähig zu gestalten und an die Marktentwicklung anzupassen.
- **Schaffung von Rechtssicherheit und Verhinderung von Rechtsstreitigkeiten:** Durch die klare Definition von Mietpreisen und -kriterien trägt der Mietspiegel dazu bei, rechtliche Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern zu minimieren.
- **Beweismittel im Miethöheprozess:** Der Mietspiegel dient als wichtiges Dokument, das im Falle von Streitigkeiten über die Mietpreise als Beweis herangezogen werden kann.

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 der Stadt Brandenburg an der Havel. Sie dient Vermietern sowie Mietern als verlässliche Informationsgrundlage und erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen, die methodische Vorgehensweise bei der Datenerhebung und -auswertung sowie die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Im Unterschied zu einem einfachen Mietspiegel erfüllt ein qualifizierter Mietspiegel die Anforderungen des § 558d BGB. Er wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretungen der Vermieter- und Mieterseite anerkannt. Darüber hinaus ist er regelmäßig an die Entwicklung des Wohnungsmarktes anzupassen. Nach zwei Jahren erfolgt eine Fortschreibung, spätestens nach vier Jahren ist eine Neuerstellung erforderlich.¹

Ein qualifizierter Mietspiegel zeichnet sich insbesondere durch seine wissenschaftlich fundierte Methodik aus. Grundlage sind Neu- und Bestandsmieten, die innerhalb der letzten sechs Jahre neu

¹ § 558d Qualifizierter Mietspiegel Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558d.html (zuletzt abgerufen am 01.09.2026)

vereinbart oder geändert wurden.² Die erhobenen Daten werden mithilfe transparenter statistischer Verfahren ausgewertet und in einer Mietspiegeltabelle nach wohnwertrelevanten Merkmalen wie, Lage, Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung strukturiert. Dadurch wird gewährleistet, dass die ausgewiesenen Mietspannen den örtlichen Wohnungsmarkt sachgerecht abbilden.

Während der Datenerhebung und -auswertung werden die geltenden datenschutzrechtlichen Anforderungen konsequent eingehalten. Hierzu gehören sowohl technische als auch organisatorische Maßnahmen zum Schutz personenbezogener Daten sowie eine transparente Dokumentation der verwendeten Verfahren. Dadurch werden die Integrität der erhobenen Daten und die Nachvollziehbarkeit der Mietspiegelerstellung sichergestellt.

Die besondere rechtliche Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels besteht darin, dass gemäß § 558d BGB vermutet wird, dass die darin ausgewiesenen Mietspannen die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Diese widerlegliche Vermutung verleiht ihm in mietrechtlichen Verfahren eine erhöhte Beweiskraft und macht ihn zu einer verlässlichen Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Auswertung der erhobenen Daten sowie die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels 2026 erfolgten durch die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel. Sie war für die Erhebung, Analyse und statistische Aufbereitung der relevanten Mietdaten verantwortlich.

Arbeitskreis Mietspiegel

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.06.2023 setzt sich der Arbeitskreis Mietspiegel als beratendes Gremium aus den aufgeführten Vertretern zusammen:

- BIVG Brandenburg/H. Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte,
- Jobcenter Brandenburg an der Havel,
- Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.,
- Sachgebiet Stadtentwicklung,
- Sachgebiet Statistik und Wahlen,
- Sachgebiet Wohngeld/Wohnungswesen/besondere soziale Leistungen,
- Sachverständigenbüro für Immobilienwertung,
- Vereinigung der privaten Haus- und Grundbesitzer der Stadt Brandenburg und Umgebung e.V.,
- WBG Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG und
- wobra Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH.

² vgl. §§ 7, 8, 11 Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV)

Die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel nimmt die Moderation und Leitung des Arbeitskreises wahr. Im Zeitraum von Juli 2025 bis Juni 2026 fanden insgesamt fünf Sitzungen des Arbeitskreises statt, in denen relevante Aspekte des Mietspiegels beraten wurden.

Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel

Im deutschen Mietrecht nehmen Mietspiegel eine entscheidende Rolle bei der Festlegung von Mietpreisen und der Gewährleistung von Transparenz zwischen Mietern und Vermietern ein. Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erstellung, Anwendung und Dokumentation von Mietspiegeln sind durch verschiedene Gesetze und Verordnungen festgelegt. Seit dem 1. Juli 2022 gelten neue gesetzliche Regelungen, die darauf abzielen, die Aussagekraft und Rechtssicherheit von Mietspiegeln zu steigern.³

Zu den wichtigsten Neuerungen gehören:

- **Erstellungspflicht:** Die verpflichtende Erstellung von Mietspiegeln gilt für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern.
- **Einführung einer Auskunftspflicht:** Sowohl Mieter als auch Vermieter sind verpflichtet, der zuständigen Behörde Informationen über die Merkmale ihrer Wohnungen bereitzustellen.
- **Festlegung von Mindeststandards:** Diese Regelung gewährleistet eine einheitliche Qualität bei der Erstellung von Mietspiegeln.

Diese Änderungen sollen nicht nur die Transparenz im Mietmarkt fördern, sondern auch gerichtliche Auseinandersetzungen über Mietpreiserhöhungen reduzieren, indem sie klare und überprüfbare Kriterien schaffen. Im Folgenden werden die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen und deren relevante Bestimmungen erläutert:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)

Der Artikel 238 Datenverarbeitung und Auskunftspflichten beschreibt die Datenverarbeitung und die Pflichten zur Auskunftserteilung, die sich aus bestehenden Rechtsverhältnissen ergeben können.

§ 1 Erhebung und Übermittlung der Daten

- Die zuständigen Behörden dürfen die Namen und Anschriften von Grundstückseigentümern erheben und verarbeiten, um einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.
- Die Meldebehörde übermittelt alle zwei Jahre bestimmte Daten volljähriger Personen, wie Namen, Anschriften und Einzugsdaten, auf Anfrage der zuständigen Behörde.
- Diese Daten dürfen von den Behörden im erforderlichen Umfang für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels verwendet und verarbeitet werden.

³ vgl. "Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts tritt in Kraft", Haufe Online-Redaktion, 30.06.2022, abrufbar unter: https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/mietspiegel-reform-immobilienbranche-gegen-ausweitung_84342_484664.html (zuletzt abgerufen am 16.08.2026)

§ 2 Auskunftspflichten

- Eigentümer und Mieter von Wohnraum sind gesetzlich verpflichtet, der zuständigen Behörde Auskunft über den Vermietungsstatus des Wohnraums zu geben. Darüber hinaus sind sie verpflichtet, die vollständige Adresse der betreffenden Wohnung anzugeben.
- Zusätzlich müssen Vermieter und Mieter bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Auskunft über verschiedene Merkmale geben, darunter den Beginn des Mietverhältnisses, Art und Zeitpunkt von Mieterhöhungen, Mietfestlegungen durch Gesetz oder Förderzusagen, Details zum Wohnraum sowie besondere Umstände, die zu einer Mietermäßigung geführt haben.

§ 4 Bußgeldvorschriften

- Gemäß dieser Regelung begeht jemand eine Ordnungswidrigkeit, wenn er vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften falsche oder unvollständige Auskunft erteilt.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Das BGB regelt die Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln.

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

- Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohner sind verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen und diesen zu veröffentlichen.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

- Ein qualifizierter Mietspiegel muss nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und alle zwei Jahre angepasst sowie alle vier Jahre neu erstellt werden. Er genießt im Mietrechtsstreit eine erhöhte Beweiskraft.

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (MsV)

Die MsV regelt die Erstellung, Anpassung und Verwendung von Mietspiegeln in Deutschland.

§§ 7, 8, 21

- Die Methoden, Datengrundlagen und Anforderungen an die Dokumentation sind festgelegt. Zudem regeln diese Paragraphen die Veröffentlichung und Aktualisierung des Mietspiegels sowie dessen rechtliche Bindungswirkung.

§§ 17-19

- Die Arten von Wohnungen, die erfasst werden sollen, sowie die Merkmale, die untersucht werden müssen sind definiert (Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage).

Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – BbgMietspZV)

Diese Verordnung legt fest, welche Behörden in Brandenburg für die Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln zuständig sind. Sie regelt auch:

- welche Stellen die erforderlichen Daten erheben dürfen und wie diese Daten verarbeitet werden sollen,
- Auskunftspflichten von Eigentümern und Mietern von Wohnraum und

- die Durchsetzung von Ordnungswidrigkeiten bei Verstößen gegen diese Pflichten.

Die verschiedenen Gesetze und Verordnungen zu Mietspiegeln bilden einen umfassenden rechtlichen Rahmen, der alle relevanten Aspekte der Mietspiegelerstellung abdeckt.

Ziel und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt ein wesentliches Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB dar. Er schafft eine einheitliche, nachvollziehbare und auf objektiven Kriterien beruhende Grundlage für die Beurteilung der angemessenen Miethöhe im örtlichen Wohnungsmarkt. Durch die systematische Erfassung und Aufbereitung der maßgeblichen Mietdaten trägt der Mietspiegel zu einer erhöhten Transparenz bei und bietet sowohl Mietern als auch Vermietern eine verlässliche Orientierung bei der Einordnung von Mietforderungen und Mietentwicklungen.

Über seine Funktion im privatrechtlichen Mietverhältnis hinaus besitzt der Mietspiegel eine erhebliche Bedeutung für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und die öffentliche Wohnungsverwaltung. Die regelmäßige Erhebung, Auswertung und Fortschreibung der zugrunde liegenden Daten ermöglicht es, Veränderungen des örtlichen Mietniveaus frühzeitig zu erkennen und die Entwicklung des Wohnungsmarktes kontinuierlich zu beobachten. Die gewonnenen Daten können dabei als Grundlage für wohnungspolitische und verwaltungsbezogene Bewertungen und Entscheidungen dienen. Insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Mietpreise stellt der Mietspiegel ein wichtiges Instrument zur sachlichen Bewertung von Mietveränderungen dar. Er ermöglicht es, Veränderungen des Mietniveaus nachvollziehbar abzubilden und damit eine fundierte Grundlage für die Beurteilung möglicher Belastungen der privaten Haushalte zu schaffen. Zugleich kann er zur frühzeitigen Identifizierung von Entwicklungen beitragen, die aus wohnungs- oder sozialpolitischer Sicht einer weiteren Beobachtung oder gegebenenfalls einer politischen Steuerung bedürfen.

Damit leistet der Mietspiegel einen wesentlichen Beitrag zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit auf dem Wohnungsmarkt. Seine Funktion geht dabei über die reine Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinaus. Als anerkanntes Instrument der Mietpreisermittlung und der Wohnungsmarktbeobachtung bildet er einen wichtigen Bestandteil der kommunalen Wohnungsmarkt- und Verwaltungspraxis und unterstützt eine sachorientierte sowie ausgewogene Ausgestaltung wohnungspolitischer Maßnahmen.

Mieterhöhung im Mietrecht

Mieterhöhungen spielen eine bedeutende Rolle im deutschen Mietrecht und betreffen sowohl Vermieter als auch Mieter. Die Regelungen des BGB legen die Voraussetzungen fest, unter denen Vermieter eine Mieterhöhung verlangen dürfen, um eine transparente Praxis zu gewährleisten. Um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu erhalten, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- Die aktuelle Miete muss zum Zeitpunkt, der geplanten Erhöhung seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Dabei werden Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen oder Betriebskostenerhöhungen nicht berücksichtigt.
- Die verlangte Miete übersteigt nicht die ortsübliche Vergleichsmiete, die in der Gemeinde oder in einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenerhöhungen abgesehen) geändert worden ist.
- Die Miete hat sich innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht (Mieterhöhungen infolge Modernisierung sowie gestiegener Betriebskosten bleiben bei der Kappungsgrenze unberücksichtigt).

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mieterhöhungsverlangen schriftlich gegenüber dem Mieter geltend zu machen und dieses auch zu begründen. Diese Begründung ist entscheidend, um die rechtlichen Anforderungen zu erfüllen und um sicherzustellen, dass der Mieter die Erhöhung nachvollziehen kann. Gesetzlich anerkannte Begründungsmittel sind dabei:

- der Mietspiegel,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- die entsprechenden Entgelte von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder
- einer Auskunft aus einer Mietdatenbank.

Der qualifizierte Mietspiegel gilt im Mieterhöhungsverfahren als vorrangiges Begründungsmittel. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, kann der Vermieter dennoch ein anderes Begründungsmittel wählen, muss jedoch im Mieterhöhungsschreiben auf die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels hinweisen.

Der Mieter hat bis zum Ende des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens Zeit, um zu entscheiden, ob er der geforderten Mieterhöhung zustimmt. Bei Zustimmung innerhalb dieser Frist muss der Mieter die erhöhte Miete ab dem dritten Monat nach Zugang des Erhöhungsverlangens zahlen. Lehnt der Mieter ab, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen, und das Gericht entscheidet über das Mieterhöhungsverlangen.

Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. In bestimmten Gebieten sind jedoch die gesetzlichen Vorschriften zur Mietpreisbremse zu beachten, sofern diese dort eingeführt wurde. Zudem gelten die Regelungen zur Mietpreiserhöhung des Wirtschaftsstrafgesetzes⁴ und des Strafgesetzbuches bezüglich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher⁵. Der Mietspiegel kann in diesem Zusammenhang als Orientierungshilfe dienen.

⁴ § 5 Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/_5.html (zuletzt abgerufen am 17.09.2026)

⁵ § 291 Strafgesetzbuch (StGB), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_291.html (zuletzt abgerufen am 02.09.2026)

Geltungsbereich

Der Begriff Geltungsbereich bezieht sich auf einem spezifischen, definierten Bereich innerhalb dessen bestimmte Regeln und Vorschriften ihre Gültigkeit entfalten. Dieser Geltungsbereich legt präzise fest, wo und auf welche Weise die festgelegten Regeln angewendet werden sollen. Im Rahmen des Mietspiegels umfasst er geografische, sachliche und zeitliche Abgrenzungen, die festlegen, welche Wohnungen in die Datenerhebung einbezogen werden. Nur Wohnungen, die innerhalb dieser festgelegten Kriterien liegen, sollen in die Datenauswertung aufgenommen werden.

Die Definition des Geltungsbereichs ist entscheidend, um die Anwendbarkeit und Durchsetzbarkeit klar zu bestimmen und um einheitliche Richtlinien zu etablieren. Um als Wohnung im rechtlichen Sinne definiert zu werden, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. Diese Voraussetzungen sind notwendig, um den Wohnraum klar zu kategorisieren und sicherzustellen, dass er den Anforderungen an Wohnqualität und Nutzbarkeit entspricht.

Der Brandenburger Mietspiegel tritt am 30. Juni 2026 in Kraft und gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten. Der Geltungsbereich bleibt bis zum 29. Juni 2028 gültig. Der Mietspiegel gilt auch für Mehrfamilienhäuser, in denen nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnungen genutzt werden, beispielsweise wenn eine Wohneinheit als Büro genutzt wird.

Der Mietspiegel gilt nach § 549 BGB nicht für:

- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet werden (Mietdauer laut Mietvertrag für maximal ein Jahr),
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen und
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim.

Der Mietspiegel dient als Richtlinie zur Bestimmung angemessener Mietpreise für Wohnungen in einer bestimmten Region. Allerdings gibt es Zustände, in denen andere Faktoren oder individuelle Umstände eine Rolle spielen können und der Mietspiegel nicht unmittelbar zur Anwendung kommt. Zu den möglichen Ausnahmen gehören spezielle Vereinbarungen, die möglicherweise von den im Mietspiegel festgelegten Standards abweichen. Dies könnten beispielsweise individuelle Vereinbarungen über Möblierung, Serviceleistungen oder andere besondere Umstände sein, die sich auf die Mietkosten auswirken.

Das bedeutet, dass der Mietspiegel nicht unmittelbar anwendbar ist auf:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder Wohn- und Geschäftshäusern mit weniger als drei Wohnungen,

- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. Wohnungen des 1. oder 3. Förderweges) oder Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterliegen,
- Wohnungen, bei denen in der Nettokaltmiete Posten enthalten sind, die nicht separat ausgewiesen werden können,
- Wohnungen mit Serviceleistungen oder Betreutes Wohnen,
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen,
- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen),
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten, Dienst- oder Werkswohnungen,
- Wohnraum in Wohnheimen oder einer anderen städtischen Unterkunft,
- Wohnungen, bei denen ein Verwandtschaftsverhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter oder zur Mieterin/zum Mieter besteht und
- Wohnraum, der mietfrei überlassen wird.

Der Mietspiegel dient als Orientierung und dennoch sind Vermieter und Mieter an gesetzliche Regelungen zur Mieterhöhung gebunden (§§ 557 und 558 BGB). Bei Abweichungen vom Mietspiegel müssen diese oft gut begründet und transparent dokumentiert sein, um rechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen. Der Geltungsbereich des Mietspiegels spielt daher eine zentrale Rolle nicht nur bei der Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern auch bereits während der Datenerhebungsphase. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass Wohnungen, die nicht den festgelegten Kriterien entsprechen, von der Auswertung ausgeschlossen werden. Dies gewährleistet, dass der Geltungsbereich, der die Bedingungen für die Anwendung der Mietpreisübersicht festlegt, und der Datenauswertungsbereich, der die analysierten Daten umfasst, möglichst deckungsgleich sind. Durch diesen Ausschluss können potenzielle Verzerrungen vermieden werden, und die Ergebnisse der Datenauswertung werden zuverlässiger und aussagekräftiger.

Begriffsbestimmungen

Die Begriffsbestimmungen im Mietspiegel sind unerlässlich, um eine klare und einheitliche Basis für die Erfassung und Bewertung von Mietpreisen zu schaffen. Sie gewährleisten, dass die Mietpreise unterschiedlicher Wohnungen anschaulich und vergleichbar sind. Durch präzise Definitionen zentraler Begriffe können Mieter und Vermieter die Informationen im Mietspiegel korrekt verstehen und anwenden.

Wohnung

Eine Wohnung ist nach außen abgeschlossen, zu Wohnzwecken bestimmt und besteht in der Regel aus zusammenliegenden Räumen in Wohngebäuden oder Wohn- und Geschäftshäusern. Sie ermöglicht die Führung eines eigenen Haushaltes. Innerhalb jeder Wohnung müssen die technischen Voraussetzungen

für den Einbau einer Küche, eines Bades mit Badewanne oder Dusche und einer Toilette vorhanden sein.

Mietbeträge

Die im Mietspiegel angegebenen Beträge (Mittelwerte und Spannen) für die monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche umfassen die Nettokaltmiete einschließlich Modernisierungszuschläge, jedoch ohne Betriebskosten und Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser. Möblierungs- und Untermietzuschläge wurden nicht in die Auswertung einbezogen. Der jeweilige Mittelwert stellt den durchschnittlichen Mietpreis in Euro pro Quadratmeter (€/m²) dar. Er dient als Orientierung für die Festlegung eines Mietpreises für Wohnungen ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Ein Mietspiegel ist das gängigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese gibt Auskunft über die üblichen Entgelte für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in einer bestimmten Region. Sie ist ein wichtiger Indikator für das Mietpreisniveau und dient Vermietern und Mietern als Orientierungshilfe.

Ein Mietspiegel kann jedoch nicht alle individuellen Merkmale einer Wohnung berücksichtigen. Daher werden Wohnungen als ortsüblich betrachtet, wenn ihre Mietpreise innerhalb einer definierten Spanne liegen, die zwei Drittel aller Mieten der jeweiligen Wohnungskategorie umfasst. Dadurch wird sichergestellt, dass die typischen Mietpreise abgebildet werden und der Mietspiegel eine verlässliche Grundlage für die Einordnung und Festlegung von Mietpreisen bietet.

Für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden Wohnungen berücksichtigt, deren Miete sich in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag verändert hat, sowie Wohnungen, die in diesem Zeitraum neu vermietet wurden.

In Brandenburg an der Havel wird die ortsübliche Vergleichsmiete durch Mittelwerte und Mietpreisspannen abgebildet. Dieser Ansatz ermöglicht eine differenzierte Berücksichtigung der verschiedenen Einflussfaktoren, die das Mietpreisniveau in der Stadt bestimmen.

Wohnlagenanalyse: Routingbasierte Ermittlung von Lageindikatoren und Lageklassifikation

Zielsetzung

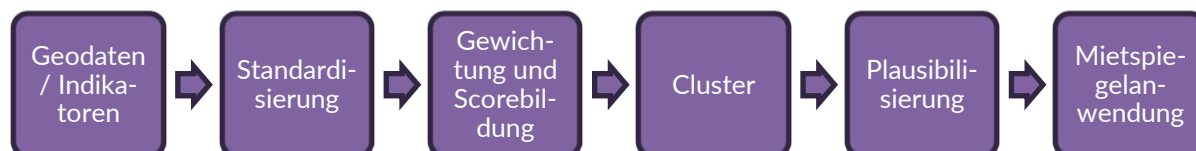
Die Lage wird nach § 558 BGB neben den objektspezifischen Merkmalen einer Wohnung als eigenständiges Merkmal für die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt. Unterschiede in der Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen, der Nahversorgung oder des öffentlichen Personennahverkehrs

beeinflussen die Lageklassifikation einer Adresse. Aus diesem Grund wird die Wohnlage als eigenständiges Wohnwertmerkmal im Mietspiegel berücksichtigt.

Ziel der Wohnlagenanalyse ist die Entwicklung eines objektiven, nachvollziehbaren und reproduzierbaren Verfahrens zur Einteilung des Stadtgebietes in Wohnlagen unterschiedlicher Qualität. Die Ableitung der Wohnlagen erfolgt ausschließlich auf Grundlage messbarer räumlicher Indikatoren und nicht anhand der beobachteten Miethöhen. Dadurch wird vermieden, dass Mietpreisunterschiede selbst zur Definition der Wohnlage herangezogen werden. Eine solche zirkuläre Herleitung würde die Aussagekraft der späteren Mietspiegelberechnung beeinträchtigen und methodisch nicht den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels entsprechen. Die Wohnlagen werden stattdessen aus objektiv erfassbaren Indikatoren abgeleitet.

Grundlage bilden ausschließlich geokodierte Wohnadressen im Stadtgebiet. Dadurch ist sichergestellt, dass die Bewertung unabhängig von subjektiven Einschätzungen erfolgt. Das Verfahren kann bei zukünftigen Fortschreibungen mit derselben Methodik erneut durchgeführt werden. Die anschließende Auswertung der Geodaten erfolgt in einem Python-basierten Analyseverfahren. Dabei werden unter anderem Verfahren der räumlichen Datenverarbeitung, Netzwerkanalyse und räumlichen Clusterbildung eingesetzt. Hierzu kommen die Bibliotheken GeoPandas, Pandas, Shapely, NumPy und Scikit-learn sowie Routingdienste (OSRM/ORS) und das Verfahren SPOT (SKATER) zur Bildung räumlich zusammenhängender Wohnlagen zum Einsatz.

Abbildung 1: Prozess zur Wohnlagenermittlung



Zur objektiven Beschreibung der Wohnlage werden für jede Wohnadresse Erreichbarkeitsindikatoren auf Grundlage realer Fußwege im Straßen- und Wegenetz berechnet. Berücksichtigt werden dabei die vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegten Lageindikatoren. Diese bilden die Grundlage für die spätere Bildung von Wohnlagenklassen und gehen in die Wohnlagenbewertung des Mietspiegels ein.

Im Unterschied zu einfachen Distanzmaßen (Luftlinienentfernungen) werden netzwerkbasierte Fußwegrouten verwendet. Dadurch werden die tatsächlichen Wegebeziehungen im Straßen- und Wegenetz einschließlich Umwegen, Querungen und räumlichen Barrieren realitätsnah abgebildet. Die verschiedenen Lageinformationen werden anschließend systematisch aufbereitet, standardisiert und entsprechend ihrer Bedeutung für die Wohnlage gewichtet. Aus den so verarbeiteten Indikatoren wird für jede Adresse ein Wohnlagenscore berechnet, der die Grundlage für die anschließende räumliche Clusterbildung bildet.

Die gesamte Datenverarbeitung erfolgt reproduzierbar in einem Jupyter-Notebook. Das Verfahren ist modular aufgebaut und in einzelne Verarbeitungsschritte - Geocoding, Routing, Feature Engineering, Clustering und Export) getrennt.⁶

Datengrundlage

Ausgangspunkt der Wohnlagenanalyse ist ein Datensatz geokodierter Wohnadressen innerhalb des Stadtgebiets. Jede Wohnadresse verfügt über eindeutige Koordinaten im Referenzsystem WGS84 (EPSG:4326) und erhält zusätzlich einen standardisierten Adressschlüssel. Dieser dient der eindeutigen Identifikation der Wohnadressen während sämtlicher Verarbeitungsschritte und ermöglicht die Zusammenführung verschiedener Geodatenquellen.

Neben den Wohnadressen werden mehrere Datensätze verwendet, die die räumliche Infrastruktur und das Wohnumfeld im Stadtgebiet beschreiben. Hierzu gehören:

- Zentralität,
- Standorte von Lebensmittelmärkten,
- Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Informationen zur Straßenverkehrslärmbelastung
- Lage von Eisenbahninfrastrukturen sowie
- amtliche Blockgrenzen.

Vor Beginn der Analyse werden sämtliche Datensätze in ein einheitliches Koordinatenbezugssystem überführt und hinsichtlich Vollständigkeit und geometrischer Konsistenz geprüft. Fehlende oder fehlerhafte Geometrien werden ausgeschlossen, um konsistente Berechnungsergebnisse sicherzustellen. Anschließend werden alle räumlichen Informationen adressbezogen zusammengeführt.

Die amtlichen Blockgrenzen bilden die räumliche Basiseinheit der späteren Clusteranalyse. Jede Wohnadresse wird mittels eines räumlichen Overlays eindeutig einem Stadtblock zugeordnet. Die blockweise Aggregation dient dazu, kleinräumige Zufallseffekte einzelner Gebäude zu reduzieren und räumlich zusammenhängende Wohnlagen zu erzeugen. Dadurch wird vermieden, dass unmittelbar benachbarte Gebäude allein aufgrund geringfügiger Unterschiede in den Ausgangsdaten unterschiedlichen Wohnlagen zugeordnet werden.

Routingbasierte Ermittlung der Lageindikatoren

Die Qualität einer Lage wird wesentlich durch die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen geprägt. Im vorliegenden Verfahren wird diese Erreichbarkeit nicht anhand einfacher Luftlinienentfernungen bewertet, sondern auf Grundlage tatsächlich begehbarer Wege im öffentlichen Straßen- und Wegenetz

⁶ <https://github.com/AndreNitze/WohnlagenBRB> (zuletzt abgerufen am 16.09.2026)

berechnet. Die Berechnung der Erreichbarkeit erfolgt mithilfe eines netzwerkbasierten Routings auf Basis eines lokal betriebenen OpenRouteService (ORS). Verwendet wird das Profil „foot-walking“, das ausschließlich fußläufig nutzbare Wege berücksichtigt; Fährverbindungen bleiben unberücksichtigt. Für jede berechnete Route werden sowohl die Weglänge in Metern als auch die zugehörige Routengeometrie gespeichert. Für jede Wohnadresse wird die fußläufige Verbindung zu den jeweiligen Zielobjekten entlang des realen Straßen- und Wegenetzes berechnet. Ziel ist die Ermittlung der kürzesten tatsächlich begehbaren Distanz. Im Ergebnis erhält jede Wohnadresse für jeden Lageindikator die kürzeste fußläufig erreichbare Wegstrecke.

Kann für eine Adresse oder ein Zielobjekt keine direkte Netzverbindung gefunden werden, wird die Berechnung mit erweiterten Suchradien wiederholt. Zunächst erfolgt ein weiterer Suchlauf mit einem Radius von 1.200 Metern, anschließend – sofern erforderlich – mit 2.500 Metern. Erst wenn auch diese erweiterten Suchläufe keinen gültigen Routenpfad liefern, wird die Verbindung als nicht berechenbar klassifiziert. Dies ermöglicht eine spätere Plausibilisierung der berechneten Wege.

Da für jede Adresse eine Vielzahl möglicher Zielobjekte in Betracht kommt, würde eine vollständige Routingberechnung zu sämtlichen Objekten einen unverhältnismäßig hohen Rechenaufwand verursachen. Deshalb wird vor dem eigentlichen Routing eine Vorselektion potenziell relevanter Zielobjekte durchgeführt. Hierfür wird zunächst die sphärische Luftlinienentfernung zwischen Adresse und Zielobjekten berechnet. Diese erfolgt auf Basis der Haversine-Formel:

$$d = 2R \cdot \arcsin(\sqrt{a})$$

Diese beschreibt die kürzeste Entfernung zweier Punkte auf der Erdoberfläche. Diese dient ausschließlich der Eingrenzung des Suchraums und geht nicht in die spätere Wohnlagenbewertung ein.

Die verbleibenden Zielobjekte werden anschließend nach ihrer Luftlinienentfernung sortiert und schrittweise geroutet. Sobald anhand der bereits ermittelten Fußwegedistanz ausgeschlossen werden kann, dass ein weiter entferntes Zielobjekt eine kürzere Route liefert, wird der Suchprozess beendet. Dieses adaptive Suchverfahren reduziert die Anzahl der erforderlichen Routinganfragen erheblich, ohne die Genauigkeit der Ergebnisse zu beeinträchtigen. Für jede erfolgreiche Routingberechnung werden die Weglänge in Metern, die vollständige Routengeometrie sowie das zugehörige Zielobjekt gespeichert. Für die weitere Analyse wird je Adresse und Zielkategorie ausschließlich die jeweils kürzeste ermittelte Distanz verwendet.

Datenaufbereitung und Modellparameter

Ausgangspunkt der Lageklassifikation bildet ein geokodierter Adressdatensatz, der die im Routingverfahren berechneten Erreichbarkeitsindikatoren enthält. Jede Wohnadresse erhält einen standardisierten Adressschlüssel, der ihre eindeutige Identifikation im gesamten Analyseprozess ermöglicht. Anschließend werden die Datensätze zusammengeführt, sodass jede Wohnadresse im weiteren Analyseprozess nur einmal berücksichtigt wird (siehe Abbildung 2). Doppelte Einträge werden entfernt und Datensätze ohne gültige Geometrie ausgeschlossen.

Abbildung 2: Zuordnung eindeutiger Wohnadressen im Python - Code

```
5 # Adressen ohne Geometrie entfernen
6 gdf = gdf[~gdf.geometry.isna()].copy()
7 gdf["Adresse_merge"] = gdf.apply(make_merge_addr, axis=1)
8 gdf = gdf.drop_duplicates(subset=["Adresse_merge"]).copy()
```

Zur Gewährleistung einer konsistenten und reproduzierbaren Modellierung werden sämtliche Gewichtungen und Modellparameter zentral definiert. Die drei Hauptdimensionen der Wohnlage (Zentralität, Versorgung und Mobilität) gehen mit gleicher Gewichtung in die Gesamtbewertung ein (siehe Abbildung 3). Dieses Vorgehen gewährleistet eine transparente und reproduzierbare Durchführung der Analyse.

Abbildung 3: Gewichtung der Indikatoren im Python - Code

```
18 # Zentrale Modellfaktoren: diese Dictionaries steuern Score, Clusterfeatures, Hover und Export.
19 SCORE_COMPONENT_WEIGHTS = {
20     "score_zentralitaet": 1.0 / 3.0,
21     "score_versorgung": 1.0 / 3.0,
22     "score_mobilitaet": 1.0 / 3.0,
23 }
```

Die amtlichen Blockgrenzen bilden die kleinräumige Referenzeinheit für die anschließende Clusterbildung mittels des SKATER-Verfahrens. Jede Wohnadresse wird mittels eines räumlichen Overlays eindeutig einem Block zugeordnet (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Zuordnung der Blockgrenzen im Python - Code

```
11 gdf_blockgrenzen = gdf_blockgrenzen.to_crs(gdf.crs)
12 gdf = gdf.drop(columns=["index_right", "block"], errors="ignore")
13 gdf = gpd.sjoin(
14     gdf,
15     gdf_blockgrenzen,
16     how="left",
17     predicate="within",
18 )
19 gdf = gdf.drop(columns=["index_right"], errors="ignore")
20
21 if VERBOSE:
22     dups = gdf[gdf.duplicated(subset=["Adresse_merge"], keep=False)]
23     print(f"{len(dups)} doppelte Adressen gefunden")
24     display(dups.head())
25     print(gdf.shape)
```

Zur Beschreibung der Wohnlage werden für jede Wohnadresse objektive Indikatoren verwendet. Die Auswahl der Indikatoren orientiert sich an den vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegten wohnwertrelevanten Merkmalen. Sämtliche Entfernungen werden auf Grundlage routenbasierter Fußwege im öffentlichen Straßen- und Wegenetz bestimmt.

Folgende Merkmale werden für die Lagenbildung berücksichtigt:

- **Zentralität:** Die Zentralität beschreibt die räumliche Nähe zum Stadtzentrum. Als Bezugspunkt wurde die Jahrtausendbrücke definiert. Gemessen wurde die Entfernung zur Jahrtausendbrücke.
- **Versorgung:** Die Versorgungsqualität bildet die Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs ab. Berücksichtigt wurde die Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt und die Anzahl der Lebensmittelmärkte innerhalb von 500 Metern.
- **Mobilität:** Die Mobilitätsbewertung basiert auf der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einbezogen wurde die Entfernung zur nächsten Haltestelle, die Anzahl der Haltestellen innerhalb von 500 Metern und die Anzahl der verfügbaren Linien.
- **Lärm:** Zusätzlich wurde die Belastung durch Verkehrslärm berücksichtigt.

Die Lärmbelastung wird nicht zur Berechnung des Wohnlagescores verwendet, sondern dient ausschließlich der fachlichen Plausibilisierung und ergänzenden Beschreibung der Wohnlagen. Auf Grundlage dieser Indikatoren erfolgt anschließend die Bildung der Wohnlagenklassen.

Standardisierung der Wohnlagenindikatoren

Da die verwendeten Lageindikatoren unterschiedliche Maßeinheiten besitzen, werden sie vor der weiteren Analyse mittels einer Z-Standardisierung auf eine einheitliche Skala transformiert. Dadurch können Entfernungen, Anzahlen und weitere Merkmale gemeinsam ausgewertet werden.

Der Zentralitätsindikator basiert auf der Entfernung zum Stadtzentrum (Jahrtausendbrücke). Da eine geringere Entfernung eine bessere Erreichbarkeit bedeutet, wird der standardisierte Wert invertiert, sodass höhere Werte einer besseren Zentralität entsprechen.

Der Versorgungsindikator setzt sich aus zwei gleich gewichteten Komponenten zusammen: der standardisierten Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmittelstandort (50 %) und der standardisierten Anzahl der Lebensmittelstandorte innerhalb eines Radius von 500 m (50 %). Der Mobilitätsindikator berücksichtigt drei gleich gewichtete Merkmale: die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle, die Anzahl der Haltestellen innerhalb eines Radius von 500 m sowie die Anzahl der an der nächstgelegenen Haltestelle verkehrenden Linien.

Bildung des Wohnlagescores und räumliche Clusterbildung

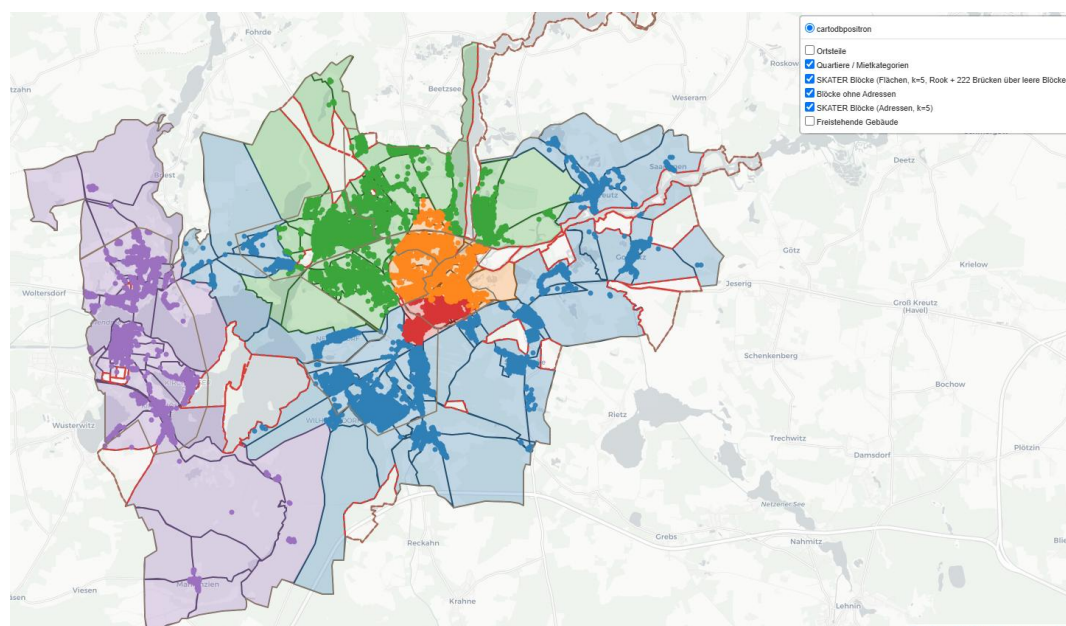
Die drei Hauptdimensionen Zentralität, Versorgung und Mobilität werden gleich gewichtet zu einem Gesamt-Wohnlagescore zusammengeführt. Zur besseren Interpretierbarkeit wird der resultierende Wohnlagescore auf eine Skala von 0 bis 10 transformiert. Zur Ableitung zusammenhängender Wohnlagen werden die adressbezogenen Wohnlagescores zunächst auf Ebene der amtlichen Stadtblöcke aggregiert um stabile räumliche Einheiten für die Clusterbildung zu erhalten.

Die eigentliche Wohnlagenklassifikation erfolgt anschließend mit der Methode Spatial Cluster Analysis by Tree Edge Removal“ (SKATER). Das Verfahren berücksichtigt sowohl die Ähnlichkeit der Wohnlagenwerte als auch die räumliche Nachbarschaft der Stadtblöcke. Ziel ist die Bildung räumlich zusammenhängender Gebiete mit möglichst ähnlicher Wohnlagequalität innerhalb eines Clusters und

möglichst deutlichen Unterschieden zwischen den Clustern. Grundlage der räumlichen Beziehungen bildet eine Rook-Nachbarschaft, bei der ausschließlich gemeinsam verlaufende Blockgrenzen als Nachbarschaft definiert werden. Zwei Flächen gelten als Nachbarn, wenn sie eine gemeinsame Kante besitzen; ein gemeinsamer Eckpunkt allein reicht nicht aus. Die Clusterbildung basiert auf den standardisierten Wohnlagenindikatoren und bleibt dadurch konsistent mit dem zugrunde liegenden Bewertungsmodell. Zur Bestimmung einer geeigneten Clusterzahl werden mehrere Modellvarianten mit zwei bis sieben Clustern berechnet und miteinander verglichen. Als Hauptlösung wird eine Einteilung in fünf Wohnlagencluster verwendet (siehe Abbildung 5); ergänzend werden Lösungen mit vier und sechs Clustern für Vergleichs- und Sensitivitätsanalysen exportiert. Adressen aus nicht zuordenbaren Blöcken werden separat ausgegeben und fließen nicht in die Clusterbildung ein.

Zur Beurteilung der Clusterqualität wird eine Silhouettenanalyse durchgeführt. Für Modellvarianten mit zwei bis sieben Clustern wird der durchschnittliche Silhouettenkoeffizient berechnet. Dieser beschreibt, wie gut ein Block zu seinem eigenen Cluster im Vergleich zu benachbarten Clustern passt. Ergänzend werden Silhouettenplots erzeugt, die die Trennschärfe der einzelnen Cluster grafisch darstellen. Diese Diagnose unterstützt die Auswahl einer fachlich sinnvollen Clusterzahl und dokumentiert die Stabilität der räumlichen Gliederung.

Abbildung 5: Übersichtskarte Clusterbildung



Zum Abschluss der Verarbeitung werden sämtliche Ergebnisse in standardisierten GIS-Formaten exportiert. Das GeoPackage enthält unter anderem die Wohnadressen, die berechneten Wohnlagescores, die SKATER-Cluster auf Adress- und Blockebene, die aggregierten Blockregionen sowie die verwendeten Bahnlinien und Haltestellen. Zusätzlich wird ein CSV-Datensatz ohne Geometrien erzeugt, der alle berechneten Merkmale, Teil- und Gesamtscores sowie die Clusterzuordnungen enthält. Blöcke und Adressen, die aufgrund fehlender Eingangsdaten oder einer fehlenden Blockzuordnung nicht in das Clustering einbezogen werden konnten, werden in separaten

CSV-Dateien dokumentiert. Dadurch bleibt der gesamte Verarbeitungsprozess transparent, reproduzierbar und für weitere GIS- oder Statistik-Auswertungen nutzbar.

Die Wohnlagenbewertung dient als fachliche Grundlage für die Abgrenzung und Beschreibung von Lagen im Mietspiegel. Sie ersetzt keine eigenständige mietrechtliche Bewertung, sondern stellt eine objektivierte Datengrundlage zur Unterstützung der Lageeinordnung dar. Durch die transparente und reproduzierbare Herleitung können die gebildeten Lagen bei zukünftigen Mietspiegeln überprüft und mit aktualisierten Eingangsdaten fortgeschrieben werden.

Durch die regelmäßige Aktualisierung der Eingangsdaten kann das Verfahren fortlaufend weiterentwickelt werden. Dadurch entsteht ein reproduzierbares Instrument, das sowohl die fachliche Diskussion über Lagen unterstützt als auch eine belastbare Grundlage für zukünftige Mietspiegelverfahren schaffen kann.

Durch die regelmäßige Aktualisierung der Eingangsdaten kann das Verfahren fortlaufend weiterentwickelt werden. Dadurch entsteht ein reproduzierbares Instrument, das sowohl die fachliche Diskussion über Lagen unterstützt als auch eine belastbare Grundlage für zukünftige Mietspiegelverfahren schaffen kann.

Methodik der Datenerhebung

Im April 2025 wurden die ersten Schritte zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Brandenburg an der Havel eingeleitet. Nach einer gründlichen Vorbereitungsphase und zahlreichen Beratungen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde im Oktober 2025 der Fragebogen für die Datenerhebung festgelegt.

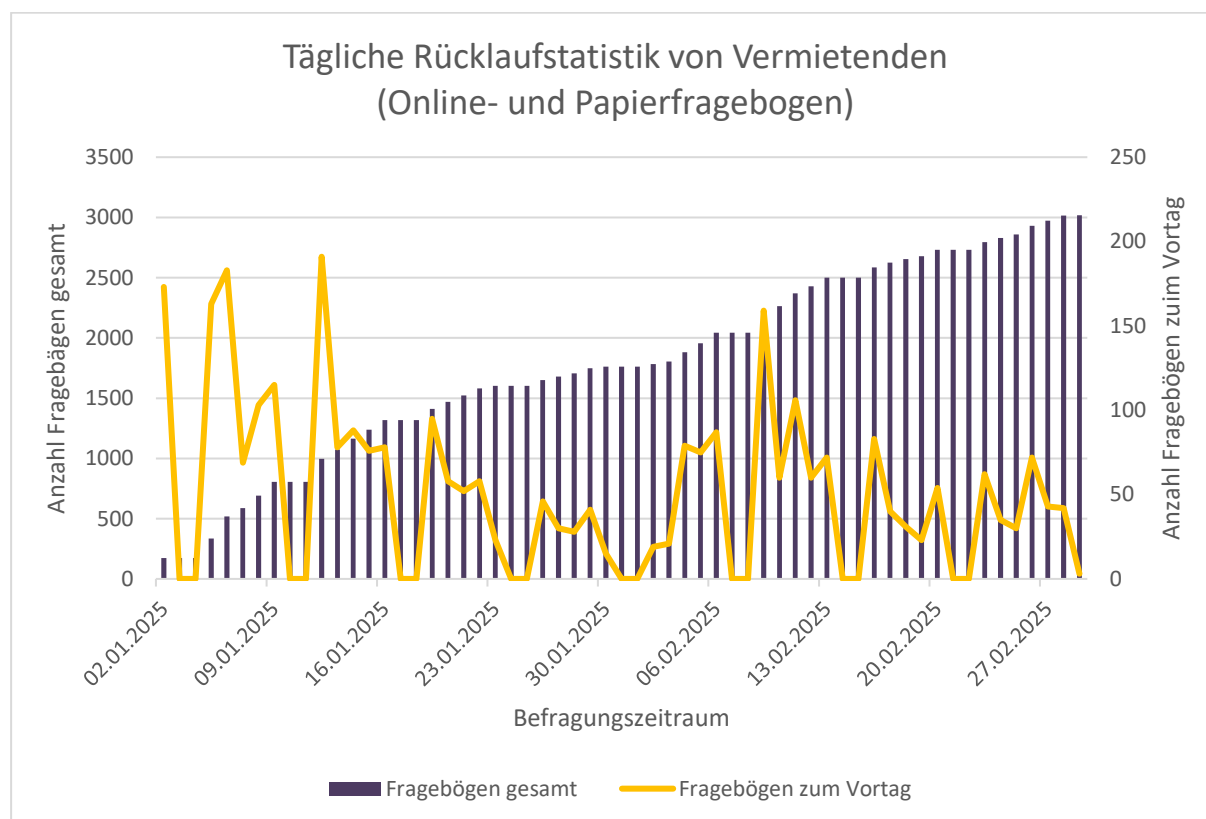
Die Datenerhebung für den Mietspiegel erfolgte wie bereits bei vorangegangenen Erhebungen über eine Befragung von Eigentümern. Als Stichtag für die Mietspiegelerhebung wurde der 1. Januar 2026 festgelegt. Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus dem Grundsteuerregister der Stadt Brandenburg an der Havel verwendet, um sicherzustellen, dass die Informationen aktuell und relevant sind. Zusätzlich wurden Haushaltsdaten aus dem Melderegister generiert, um nicht relevante Adressen weitestgehend auszuschließen.

Nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung der Adressdaten wurden die Eigentümer Ende Dezember 2025 per Post angeschrieben. Das Schreiben enthielt einen Link zur Teilnahme an der Online-Befragung. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, einen Fragebogen in Papierform anzufordern. Eigentümer mit mehr als fünf Objektanschriften konnten ihre Daten nach Rücksprache mit der Statistikstelle über eine Excel-Tabelle übermitteln.

Gleichzeitig wurden die Bürger durch eine Pressemitteilung über die Mietspiegelbefragung informiert und zur Teilnahme aufgerufen. Mieter konnten über die Internetseite der Stadt Brandenburg an der Havel an der Befragung teilnehmen und hierfür einen eigens bereitgestellten Link nutzen. Die Erhebungsphase erstreckte sich vom 2. Januar bis zum 28. Februar 2026.

Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung wurde täglich in einer Rücklaufstatistik dokumentiert (siehe Abbildung 6). Diese Statistik erfasste die Anzahl der eingegangenen Rückmeldungen von Eigentümern sowohl online als auch in Papierform, jedoch ohne Berücksichtigung der zurückgesendeten Excel-Tabellen. Durch die tägliche Aktualisierung der Rücklaufstatistik konnte der Fortschritt der Datenerhebung verfolgt und Maßnahmen ergriffen werden, um die Teilnahme zu fördern. Die Rücklaufstatistik diente somit als wichtiges Instrument zur Überwachung und Steuerung des gesamten Befragungsprozesses und trug dazu bei, die Qualität und Vollständigkeit der erhobenen Daten sicherzustellen.

Abbildung 6: Tägliche Rücklaufstatistik Eigentümer⁷



Ende Januar 2026 wurden im Rahmen einer Erinnerungsaktion alle Personen, die auf das erste Anschreiben nicht reagiert oder angeforderte Fragebögen noch nicht zurückgesendet hatten, erneut kontaktiert. Ziel dieser Maßnahme war es, die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung zu erhöhen und eine möglichst umfassende Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels zu schaffen.

Gleichzeitig wurde eine erste Datenauswertung durchgeführt, um den aktuellen Stand der eingegangenen Daten zu überprüfen. Dabei wurden die von den Eigentümern übermittelten Informationen analysiert und auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Es wurden mögliche

⁷ Der größte Teil der Daten wurde von Eigentümern mit mehr als fünf Objektanschriften (z.B. Wohnungsgesellschaften geliefert) in Excel-Tabellen geliefert. Diese Rückläufer sind in der Abbildung nicht enthalten.

Unstimmigkeiten oder unvollständige Angaben identifiziert, um sicherzustellen, dass die Qualität der erhobenen Daten hoch war. Eigentümer, bei denen ein unvollständiger oder unschlüssiger Dateneingang festgestellt wurde, wurden kontaktiert und aufgefordert, die fehlenden Informationen nachzureichen oder etwaige Unklarheiten zu klären. Das Erinnerungsschreiben und die damit verbundene Aufforderung zur Teilnahme an der Befragung sowie die Kontrolle der eingegangenen Daten stellen wesentliche Elemente in dem Prozess der Mietspiegelbefragung dar. Auf diese Weise konnte die Qualität der erhobenen Daten sichergestellt und eine verlässliche Grundlage für die weitere Auswertung geschaffen werden.

Nachdem alle erhobenen Daten erfasst und einer sorgfältigen Kontrolle unterzogen wurden, erfolgte im Anschluss die Datenaufbereitung und die Auswertung. Dieser Arbeitsschritt umfasste die Zusammenführung der gesammelten Informationen, ihre Strukturierung und die Anwendung von Analysemethoden, um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten. Dabei wurden verschiedene statistische Verfahren angewendet, um die Mietpreise in Brandenburg an der Havel zu analysieren und zu interpretieren. Dieser Zeitraum ermöglichte es erneut sämtliche Daten sorgfältig zu überprüfen und zu analysieren, eventuelle Fehler zu korrigieren und sicherzustellen, dass die Ergebnisse genau und zuverlässig waren. Die endgültigen Ergebnisse wurden dem Arbeitskreis am 1. Juni 2026 vorgestellt. Mit der Präsentation wurde der Erstellungsprozess des Mietspiegels für Brandenburg an der Havel abgeschlossen. Die Ergebnisse bildeten zugleich die Grundlage für die Anerkennung, Veröffentlichung und anschließende Anwendung des Mietspiegels als Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit umfasst alle Einheiten, die für eine bestimmte Untersuchung relevant sind. Für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Brandenburg an der Havel umfasst sie zum Stichtag 1. Januar 2026 alle nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten.

Berücksichtigt werden alle vermieteten Wohnungen, deren Mieten nicht durch Preisbindungen oder andere rechtliche Regelungen festgelegt sind. Die Grundgesamtheit umfasst Wohnungen unabhängig von ihrer Größe, ihrem Wohnungstyp, ihrer Ausstattung und ihrer Lage. Damit werden sowohl kleine als auch große Wohnungen sowie Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen und in verschiedenen Lagen einbezogen.

Die Definition der Grundgesamtheit bildet die Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels. Sie stellt sicher, dass die für die Untersuchung relevanten Wohnungen des Brandenburger Wohnungsmarktes erfasst werden und auf dieser Basis belastbare Aussagen über das Mietpreisniveau in der Stadt getroffen werden können.

Vollerhebung

Eine Vollerhebung bezieht alle Einheiten der Grundgesamtheit in die Erhebung ein. Sie liefert genauere Ergebnisse, da sämtliche Daten erfasst werden, was eine umfassende Analyse ermöglicht. Der Stichtag für den Erhalt der Daten aus der Grundsteuerdatei wurde auf den 30. November 2025 festgelegt. Dies bedeutet, dass zunächst die Daten aller Eigentümer, die zu diesem Zeitpunkt Eigentum in Brandenburg an der Havel besaßen, abgefragt wurden. Die Gesamtheit aller Eigentümer in Brandenburg an der Havel basierte auf den Informationen der Grundsteuer und umfasste insgesamt 14.645 Eigentümer. Die Grundsteuerdaten dienten als Ausgangspunkt für die Identifizierung der mietspiegelrelevanten Eigentümer.

Als erster Schritt wurde eine umfassende Prüfung der Grundsteuerdaten der Stadt Brandenburg an der Havel durchgeführt. Während dieser Prüfung wurden einige Adressen identifiziert, bei denen Informationen möglicherweise unvollständig oder fehlerhaft waren. Diese fehlenden oder ungenauen Daten wurden dokumentiert, um gezielte Maßnahmen zur Klärung zu ergreifen. Anschließend wurden diese Adressen an die zuständige Stelle zurückübermittelt, um zusätzliche Informationen oder Korrekturen zu erhalten, die notwendig waren, um die Datenbasis zu vervollständigen. Trotz dieser Bemühungen konnten nicht für alle Anschriften die entsprechenden Eigentümer ermittelt werden. Dies könnte auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie etwa fehlende oder veraltete Informationen, da einige Eigentümer möglicherweise nicht mehr im Besitz der Grundstücke sind oder ihre Kontaktdaten nicht aktualisiert wurden.

Um eine präzise Erfassung des örtlichen Mietniveaus zu gewährleisten, wurden bestimmte Objektanschriften von vornherein als nicht mietspiegelrelevant ausgeschlossen. Dies betraf Standorte, an denen sich Einrichtungen wie Senioren- und Pflegeheime, Internate, Objekte für betreutes Wohnen sowie Krankenhäuser befanden. Um selbstgenutztes Wohneigentum weitgehend aus der Mietspiegelerhebung auszuschließen, wurden verschiedene Kriterien herangezogen. Dazu gehörte unter anderem ein Abgleich zwischen Eigentümern und Objektanschriften, um Schlussfolgerungen hinsichtlich des Eigentumsverhältnisses zu ziehen. Konkret bedeutete dies, dass Objektanschriften als selbstgenutztes Wohneigentum ausgeschlossen wurden, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt waren:

- wenn der Wohnsitz des Eigentümers in Brandenburg an der Havel war und mit der Objektanschrift übereinstimmte,
- und wenn an derselben Adresse weniger als drei Haushalte existierten.

Die Daten zur Haushaltsgenerierung stammen von der Statistikstelle, die verschiedene Daten zusammenführt, sammelt und zur Verfügung stellt. Diese Daten umfassen Informationen über die Anzahl von Haushalten an Anschriften in der Stadt Brandenburg an der Havel.

Die Bereinigung der Datengrundlage wurde mit Hilfe von RStudio, einer integrierten Entwicklungsumgebung für die Programmiersprache R, durchgeführt. Die Verwendung von RStudio erwies sich als äußerst leistungsfähiges Werkzeug, das vielfältige Möglichkeiten für die statistische Analyse und Bearbeitung der Daten bot. Das Hauptziel der Eingrenzung der Grundgesamtheit bestand darin, die Qualität der Daten zu verbessern. Dabei wurden die zuvor festgelegten Ausschlusskriterien

angewendet, um diejenigen Objektanschriften zu identifizieren, die nicht für die Mietspiegelerhebung relevant waren.

Nach der Bereinigung bestand die Grundgesamt aus 3.973 Eigentümern. Diese wurden postalisch angeschrieben und gebeten, ihre Daten für die Mietspiegelerhebung bereitzustellen. Die Grundgesamtheit bildete somit die Grundlage für die weiteren Schritte in der Datenerhebung und -auswertung für den Mietspiegel.

Fragebogen

Der Fragebogen wurde von der Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel entwickelt und auf die Mietspiegelerhebung zum Stichtag 1. Januar 2026 ausgerichtet. Er diente dazu, die für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete relevanten Merkmale von Gebäude und Wohnung systematisch zu erfassen.

Neben Angaben zum Gebäude, unter anderem zu Baujahr, Modernisierungen, Etagen und Wohnungsanzahl, wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der einzelnen Wohnungen geprüft. Für die relevanten Wohnungen wurden anschließend Angaben zum Mietverhältnis, zur Miethöhe sowie zu Art, Größe, Lage und Ausstattung erhoben. Dazu gehörten beispielsweise Wohnfläche, Heizungs- und Badausstattung, Aufzug, Balkon, Terrasse, Loggia, Bodenbeläge sowie gegebenenfalls ein in der Nettokaltmiete enthaltener Stellplatz oder eine Garage. Für Hinterhäuser und Seitenflügel enthielt der Fragebogen einen eigenen Erhebungsbereich. Durch diese Struktur des Fragebogens wurde sichergestellt, dass sämtliche Aspekte gemäß § 558 BGB berücksichtigt wurden.

Durch die strukturierte Erfassung wurde eine umfassende Datengrundlage für die anschließende Aufbereitung und statistische Auswertung der Mietspiegeldaten geschaffen.

Für die Entwicklung und Durchführung der Mietspiegelerhebung 2026 wurde erneut das Programm QuestorPro eingesetzt. Damit konnten die Fragebögen sowohl für die Online- als auch für die Papierbefragung erstellt und die erhobenen Daten einheitlich erfasst werden.

Ein besonderer Vorteil war die digitale Erfassung der ausgefüllten Papierfragebögen. Dadurch wurde der manuelle Erfassungsaufwand reduziert und das Risiko von Fehleingaben verringert. Die standardisierte Erfassung ermöglichte eine konsistente Datenaufbereitung und bildete eine verlässliche Grundlage für die anschließende statistische Auswertung.

Um eine möglichst eindeutige Beantwortung der Fragen zu ermöglichen, wurden im Online-Fragebogen zusätzliche Ausfüllhinweise bereitgestellt. Diese Hinweise standen auch für den Papierfragebogen zur Verfügung. Für inhaltliche Rückfragen wurde während des gesamten Erhebungszeitraums eine Mietspiegel-Hotline eingerichtet.

Im Online-Fragebogen war zudem das Straßenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel hinterlegt. Dadurch konnte eine einheitliche und korrekte Schreibweise der Adressen sichergestellt werden.

Für Eigentümer mit fünf oder mehr Objektanschriften wurden zur Erfassung der Wohnungsdaten Excel-Tabellen eingesetzt. Dabei wurde jede Frage des Mietspiegelfragebogens einer eigenen Spalte zugeordnet. Die Eingabefelder waren auf die jeweils zulässigen Werte beschränkt, um Eingabefehler zu vermeiden. Zusätzlich wurden über den Eingabespalten die jeweiligen Fragetexte einschließlich ergänzender Hinweise als Pop-up angezeigt.

Datenaufbereitung und Datenanalyse

Datenerhebung

Die Datenerhebung ist ein entscheidender Schritt im Prozess der Mietspiegelerstellung, da sie die Grundlage für die Analyse und Bewertung des Mietwohnungsmarktes bildet. In diesem Fall wurden Daten aus verschiedenen Quellen erhoben, um eine umfassende und zuverlässige Datengrundlage zu gewährleisten. Diese Informationen dienen als Basis für die weitere Analyse des Mietwohnungsmarktes.

Erhebungsmethoden:

- Online-Fragebögen, die von den Eigentümern ausgefüllt wurden,
- Papierfragebögen, die von den Eigentümern ausgefüllt wurden,
- Excel-Tabellen, die von Eigentümern oder Hausverwaltern ausgefüllt wurden

Zusätzlich wurden von der Statistikstelle telefonisch, per E-Mail oder postalisch mitgeteilte Informationen dokumentiert:

- Erfassung von Ausschlussgründen
- Erfassung von Teilnahmeverweigerungen,
- Erfassung nicht zustellbarer Anschreiben

Nach Abschluss der Datenerhebung wurden die eingegangenen Papierfragebögen gescannt und einer ersten Sichtkontrolle unterzogen. Anschließend wurden die Daten aus den Papier- und Online-Fragebögen sowie den Excel-Tabellen zusammengeführt und einheitlich im CSV-Format aufbereitet.

Für die Zusammenführung und Prüfung der verschiedenen Datensätze wurde RStudio eingesetzt. Damit konnten die Datenquellen kombiniert und auf Konsistenz geprüft werden. Der daraus entstandene einheitliche Datensatz bildete die Grundlage für die anschließende statistische Auswertung im Rahmen der Mietspiegelerstellung.

Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Ausgehend von einer Stichprobe von 14.645 Eigentümern wurden zunächst 8.970 Eigentümer ausgeschlossen, deren Objektanschriften nicht zum Anwendungsbereich des Mietspiegels gehörten. Hierzu zählten unter anderem selbstgenutztes Wohneigentum, Wohnheime, geförderter Wohnraum

sowie Objekte mit weniger als drei Haushalten. Eigentümer mit mehreren Objektanschriften wurden anschließend zusammengefasst, sodass sich eine Bruttostichprobe von 3.973 Eigentümern ergab.

Während der Erhebungsphase kam es zu systematischen Ausfällen. Hierzu gehörten 228 nicht zustellbare Anschreiben, 225 Fälle von Eigentümerwechseln, 68 nicht mehr relevante Grundstücke bzw. Objekte, beispielsweise Baugrundstücke, Abrissgrundstücke, Gärten oder Garagen, sowie 207 Eigentümerinnen und Eigentümer, die trotz der gesetzlich verpflichtenden Erhebung nicht an der Befragung teilnahmen. Nach Berücksichtigung dieser Ausfälle verblieb ein Rücklauf von 3.245 Eigentümerinnen und Eigentümern. Bezogen auf die Grundgesamtheit von 3.973 zusammengefassten Eigentümerinnen und Eigentümern entspricht dies einer Rücklaufquote von 81,68 %.

Nach Zusammenführung der eingegangenen Papier- und Online-Fragebögen sowie der Excel-Meldungen lagen zunächst Angaben zu insgesamt 28.718 Wohnungen vor. Die Angaben wurden einer systematischen Plausibilitätsprüfung unterzogen. Hierfür wurden in RStudio Prüfroutinen eingesetzt, mit denen insbesondere unvollständige, widersprüchliche oder offensichtlich fehlerhafte Angaben identifiziert werden konnten.

Im ersten Schritt wurden die Wohnungen anhand der mietspiegelspezifischen Ausfallgründe geprüft. Ausgeschlossen wurden Wohnungen, die nicht in den Geltungsbereich des Mietspiegels fielen. Dazu gehörten insbesondere am Stichtag nicht vermietete Wohnungen, Wohnungen außerhalb des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes sowie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen. Weitere gesetzlich oder methodisch definierte Ausschlussfälle wurden ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden 9.185 Wohnungen ausgeschlossen. Damit verblieb eine bereinigte Bruttostichprobe von 19.533 Wohnungen als Grundlage für die weitere Auswertung.

Nicht in den bereinigten Datensatz aufgenommen wurden:

- Wohnungen, die am 01.01.2026 nicht vermietet waren,
- Wohnungen, bei denen sich die Nettokaltmiete zwischen dem 02.01.2010 und 01.01.2026 nicht geändert oder nicht durch einen Mietvertrag neu vereinbart wurden,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern oder Geschäftshäusern mit weniger als 3 Wohnungen,
- preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen (z.B. Wohnungen des 1. oder 3. Förderweges) sowie Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Wohnungen, die ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- Wohnungen, die von der Vermieterin/vom Vermieter ganz oder teilweise selbst genutzt werden,
- Wohnungen mit einem Verwandtschaftsverhältnis zwischen Vermieterin bzw. Vermieter und Mieterin bzw. Mieter,
- Wohnungen, bei denen in der Nettokaltmiete enthaltene Posten nicht separat ausgewiesen werden können,
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten, Dienst- oder Werkswohnungen,
- Wohnungen mit Serviceleistungen,
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen,
- Wohnraum in Wohnheimen, Internaten oder einer anderen städtischen Unterkunft,

- Wohnungen, die möbliert oder teilmöbliert vermietet werden oder
- Wohnungen, die laut Mietvertrag nur vorübergehend für maximal ein Jahr angemietet werden.

Nach der Bereinigung des Datensatzes wurde dieser auf Unregelmäßigkeiten und Ausreißer geprüft. Dabei lag der Fokus auf Angaben, die zwar grundsätzlich plausibel erschienen, jedoch untypische Merkmale oder Merkmalskombinationen aufwiesen. Soweit vorhanden, wurden auch Angaben von Mieterinnen und Mietern zur Plausibilisierung herangezogen. Unplausible oder widersprüchliche Angaben wurden den betreffenden Eigentümerinnen und Eigentümern zur Klärung erneut vorgelegt.

Weitere Ausschlusskriterien ergaben sich aus dem Geltungsbereich des Mietspiegels. Ausgeschlossen wurden Wohnungen, in denen nicht alle Räume beheizbar sind, keine Sammelheizung vorhanden ist oder sich kein Bad bzw. WC innerhalb der Wohnung befindet.

Weitere Plausibilitätsprüfungen umfassten extrem hohe oder niedrige Mietpreise, ungewöhnliche Wohnungsgrößen und auffällige Quadratmeterpreise. Darüber hinaus wurden Dopplungen sowie nicht existente Straßen und Hausnummern überprüft. Bei Objektanschriften mit mehreren Wohnungen wurden die Angaben miteinander verglichen und auf Widersprüche geprüft, unter anderem hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

Nach Rücksprache mit den Eigentümerinnen und Eigentümern wurden einzelne Angaben korrigiert. Insgesamt wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung 299 Datensätze aufgrund unplausibler Extremwerte, unvollständiger Angaben oder nicht eindeutig klärbarer Sachverhalte von der weiteren Berechnung ausgeschlossen. Für die Auswertung des Mietspiegels verblieben damit 19.224 Erhebungsobjekte. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Rückläufe und Ausfälle in den einzelnen Phasen der Mietspiegelerhebung. Die Aufschlüsselung der Ausschlussgründe macht den Verlauf der Datenerhebung und die Bereinigung des Datensatzes transparent. Gleichzeitig ermöglicht sie eine nachvollziehbare Darstellung der Grundlage, auf der die weiteren Auswertungen des Mietspiegels vorgenommen wurden.

Tabelle 1: Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung

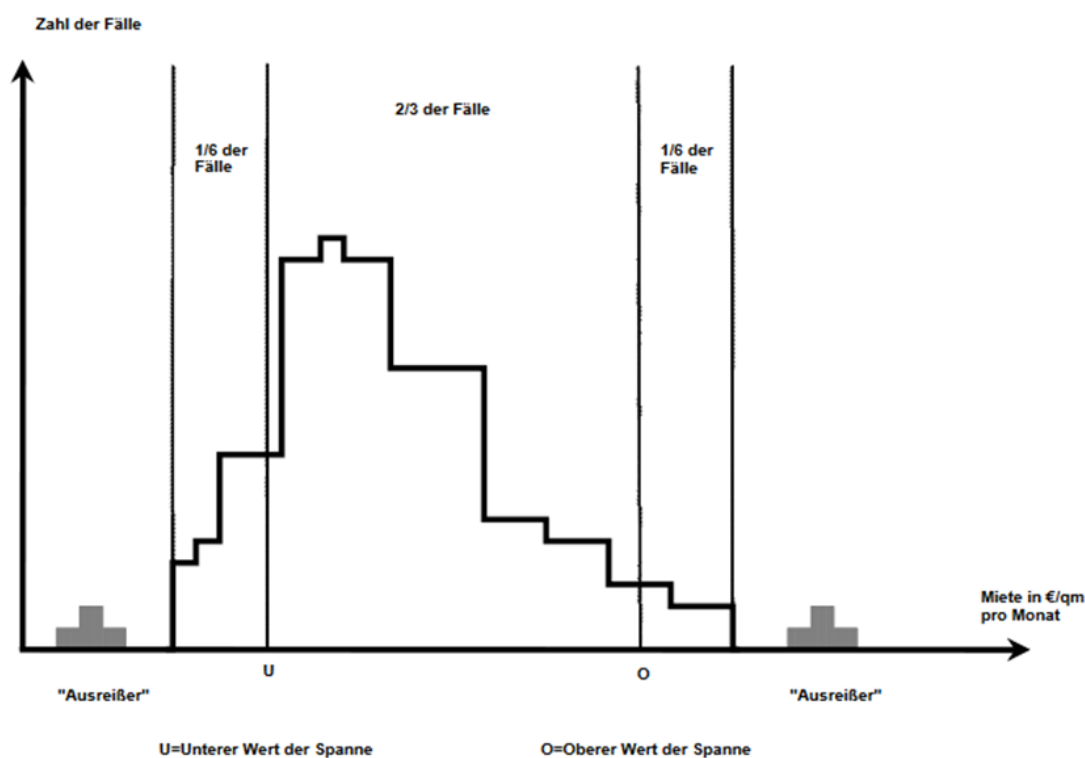
Erhebungsphase		Anzahl
Stichprobe (Eigentümer)		14.645
Bereinigung von mietspiegelrelevanten Objektanschriften	ausgesonderte Objektanschriften z. B. Altersheim, Wohnsitz und Objektanschrift identisch, weniger als drei Haushalte	8.970
Grundgesamtheit		5.675
Grundgesamtheit (Eigentümer mit mehreren Objektanschriften zusammengefasst)		3.973
Systematische Ausfälle während der Erhebungsphase	nicht zustellbare Anschreiben	228
	Eigentümerwechsel	225
	Baugrundstücke, Abriss, Garten, Garage etc.	68
	nichtteilnehmende Eigentümer	207
Rücklauf Grundgesamtheit		3.245
Rücklaufquote (Rücklauf Grundgesamtheit)		81,68%
Datensatz (Wohnungen)		28.718
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe	Wohnung liegt in einem EFH/ZFH bzw. in einem Wohn- und Geschäftshaus mit weniger als drei Wohnungen	1.772
	selbstgenutztes Wohneigentum	951
	Wohnung war am 01.01.2024 nicht vermietet	1.188
	Änderung der NKM oder Beginn des letzten Mietverhältnisses außerhalb des 6-Jahres-Zeitraums	3.233
	geförderten Wohnraum/Mietpreisbindung	812
	gewerblich genutzt	169
	Verwandtschaftsverhältnis	62
	Posten, die nicht separat ausgewiesen werden können	129
	NKM nicht marktüblich festgesetzt	30
	Mietleistung deckt Serviceleistungen ab	28
	mehrere Mietverhältnisse	90
	Wohnheim	295
	möbliert	34
	vorübergehend angemietet	2
	Datum der letzten Änderung der NKM oder neues Mietverhältnis vor 02.01.2020	222
	WHG nicht beheizbar	2
	keine ZHZ vorhanden	147
	kein Bad / WC in der Wohnung	19
Bereinigter Datensatz (Wohnungen)		19.533
Systematische Ausfälle	nicht verwertbarer / unvollständiger Fragebogen, Ausreißer / nicht ortsüblich, nicht plausibel / Häuser <3WHG	265
	keine Rückmeldung zu nicht plausiblen Fragebögen / doppelte Fragebögen	44
Erhebungsobjekt		19.224
Ausschöpfungsquote (Erhebungsobjekte)		66,94%

Mittelwerte und Spannen

Der Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel ist als Tabellenmietspiegel konzipiert und weist für die einzelnen Tabellenfelder Mittelwerte und Mietspannen aus. Da nicht alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale einer Wohnung vollständig berücksichtigt werden können, basiert der Mietspiegel auf einem Modell, das ausgewählte Einflussfaktoren zur Abbildung des örtlichen Mietwohnungsmarktes berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Mietspannen wird die sogenannte 2/3-Spanne angewendet. Dabei werden die jeweils niedrigsten und höchsten ein Sechstel der Mietwerte aus der Berechnung ausgeschlossen. Die verbleibenden zwei Drittel der Mietwerte bilden die Spanne, innerhalb derer die ortsübliche Vergleichsmiete liegt. Auf Grundlage dieses bereinigten Datensatzes werden anschließend die Mittelwerte und Mietspannen für die einzelnen Tabellenfelder berechnet. Das Verfahren wurde bereits bei früheren Mietspiegeln der Stadt angewendet und dient dazu, den Einfluss extremer Mietwerte auf die ausgewiesenen Mittelwerte und Spannen zu begrenzen.

Abbildung 7: Spannenbildung mit 2/3 Spanne⁸



⁸ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2020, 3. Auflage Seite 28

Die 2/3-Spanne ist ein bewährtes Verfahren der Mietspiegelberechnung und ermöglicht eine ausgewogene Darstellung der Mietpreissituation. Durch die Ausklammerung von Extremwerten wird eine stabile Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen.

Im nächsten Schritt der Mietspiegelberechnung wird innerhalb der bereinigten 2/3-Spanne der Mittelwert ermittelt. Dieser bildet den durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen eines bestimmten Tabellenfeldes ab und wird im Mietspiegel als durchschnittlicher Quadratmeterpreis ausgewiesen.

Die Berechnung erfolgt in drei Schritten:

- Ermittlung des Quadratmeterpreises aus Nettokaltmiete und Wohnfläche,
- Summierung der Quadratmeterpreise aller berücksichtigten Wohnungen und
- Division der Summe durch die Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Tabellenfeld.

Die allgemeine Formel zur Berechnung des Mittelwerts lautet:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

Wobei:

- $\bar{x}$ den Mittelwert repräsentiert,
- x_i sind die einzelnen Werte im Datensatz (hier: Quadratmeterpreise,
- n die Anzahl der Werte im Datensatz sind und
- Σ die Summe über alle i Werte von 1 bis n ist.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis bildet eine zentrale Grundlage für die Ermittlung der Tabellenfelder des Mietspiegels. Er gibt den durchschnittlichen Mietpreis je Quadratmeter für die jeweils betrachtete Wohnungskategorie und Lage an.

Da der Mittelwert durch besonders hohe oder niedrige Mietwerte beeinflusst werden kann, wird er im Mietspiegel zusammen mit der jeweiligen Mietpreisspanne ausgewiesen. Dadurch lässt sich das Mietpreisniveau innerhalb der einzelnen Tabellenfelder differenziert darstellen.

Die Mietpreisspannen ergänzen den im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwert und ermöglichen eine differenzierte Darstellung der Mietpreise innerhalb der einzelnen Tabellenfelder. Sie berücksichtigen die Streuung der Quadratmeterpreise und damit die unterschiedliche Ausprägung der Wohnungsmerkmale. Zur praktischen Umsetzung wird zunächst eine gründliche Datensortierung durchgeführt. Die Quadratmeterpreise für jedes Tabellenfeld werden in aufsteigender Reihenfolge angeordnet. Die Mietpreisspanne wird dann als Differenz zwischen dem oberen und unteren Drittel berechnet. Die allgemeine Formel zur Berechnung der Spanne lautet:

$$Spanne = \max(x) - \min(x)$$

Wobei:

- $\max(x)$ der höchste Wert im Datensatz,

- **$\min(x)$** der niedrigste Wert im Datensatz.

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen ergänzen den Mittelwert und bilden die Bandbreite der Mietpreise innerhalb der jeweiligen Tabellenfelder ab. Durch die Ausklammerung besonders hoher und niedriger Mietwerte wird verhindert, dass Extremwerte die Ergebnisse unverhältnismäßig beeinflussen. Damit ermöglichen die Mietpreisspannen eine differenzierte und aussagekräftige Darstellung des Mietpreisniveaus.⁹

Standardfehler und Varianz

Die Standardfehler und die Varianz stellen im Rahmen des Tabellenmietspiegels ein statistisches Maß dar, welches die Streuung der Mietwerte um den Mittelwert quantifiziert. Sie dienen der Erfassung der durchschnittlichen Abweichung der einzelnen Mietwerte vom Mittelwert und ermöglichen somit Rückschlüsse auf die Homogenität bzw. Heterogenität der erfassten Mieten innerhalb einer spezifischen Kategorie des Mietspiegels zu schließen.

Der Standardfehler ist als zuverlässiges statistisches Maß zur Bestimmung der Schätzgenauigkeit zu verwenden. Diese Methode berücksichtigt nicht nur den Stichprobenumfang, sondern auch die Merkmalsstreuung.¹⁰ In Bezug auf den Mietspiegel beschreibt der Standardfehler, wie genau der Mittelwert der Quadratmeterpreise ist. Die allgemeine Formel für den Standardfehler des Mittelwerts ist:

$$SEM = \frac{s}{\sqrt{n}}$$

Für die Tabellen im Mietspiegel kann der Standardfehler für den Quadratmeterpreis wie folgt berechnet werden:

$$SEM_q = \frac{s_q}{\sqrt{n}}$$

Die Formel zeigt, dass der Standardfehler des Quadratmeterpreises (**SEM**) kleiner wird, wenn **n** (Anzahl der Quadratmeterpreise) steigt oder wenn die Streuung der Daten **s_q** (Standardabweichung des Quadratmeterpreises) abnimmt. Zur Berechnung der Tabellenfelder wird **SEM_q** genutzt, um die Verlässlichkeit der geschätzten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter zu beurteilen. Je mehr mietspiegelrelevante Wohnungen in die Berechnung einfließen, desto genauer wird die Schätzung des **SEM_q**. Ein kleiner **SEM_q** bedeutet, dass die Durchschnittsmiete eine zuverlässige Darstellung der tatsächlichen Mietpreise ist. Der **SEM_q** hilft, die Genauigkeit der dargestellten Mietwerte zu bewerten

⁹ vgl. Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2020, 3. Auflage Seite 27/28

¹⁰ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024, S. 66

und Unsicherheiten in den Schätzungen zu quantifizieren. Ein geringer Standardfehler indiziert eine homogene Verteilung der Mietwerte um den Mittelwert, was auf eine relativ einheitliche Mietpreisstruktur in der betreffenden Kategorie schließen lässt. Ein hoher Standardfehler hingegen weist auf eine heterogene Verteilung der Mietwerte hin, was als Indikator für eine vielfältige Mietpreisstruktur innerhalb der Kategorie interpretiert werden kann.

Die Varianz gibt die durchschnittliche quadrierte Abweichung der Beobachtungswerte vom Mittelwert an und ist ein wichtiger Indikator für die Streuung oder Variabilität der Daten. Die Varianz der Stichprobe wird wie folgt berechnet:

$$s^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x^i - \bar{x})^2$$

Hierbei ist n die Anzahl der Beobachtungen, x^i der i -te Beobachtungswert und $\bar{x}$ der Mittelwert der Beobachtungen. Die Varianz beschreibt die mittlere quadratische Abweichung der Beobachtungswerte von ihrem Mittelwert und ist ein Maß für die Streuung der Daten. Auf den Tabellenmietspiegel angewendet, kann die Varianz V^2 der Quadratmeterpreise wie folgt berechnet werden.

$$V^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (q^i - \bar{q})^2$$

Hierbei ist q^i der i -te Quadratmeterpreis und $\bar{q}$ der Mittelwert der Quadratmeterpreise. Zunächst wird der Quadratmeterpreis wie beim Mittelwert beschrieben berechnet. Anschließend wird der Mittelwert von jedem Quadratmeterpreis subtrahiert, um die Abweichungen der einzelnen Preise vom Mittelwert zu erhalten. Diese Abweichungen werden dann quadriert, um sicherzustellen, dass alle Abweichungen positiv sind und größere Abweichungen stärker gewichtet werden. Danach werden alle quadrierten Abweichungen addiert, um die Gesamtstreuung der Daten um den Mittelwert zu bestimmen. Zum Schluss wird die Summe der quadrierten Abweichungen durch $n - 1$ geteilt, wobei n die Anzahl der Einträge ist, um die Varianz der Quadratmeterpreise zu berechnen. Diese Varianz ist ein Maß für die Streuung der Preise um den Mittelwert. Die Varianz kann genutzt werden, um zu verdeutlichen, wie stark Mietpreise in einem bestimmten Gebiet um den Durchschnittsmietpreis schwanken. Eine hohe Varianz würde darauf hindeuten, dass es große Unterschiede zwischen den Mietpreisen gibt, während eine niedrige Varianz darauf hinweist, dass die Mietpreise relativ gleichmäßig verteilt sind.

In den folgenden Tabellen (siehe Tabelle 2 bis 6) sind die Werte für den Standardfehler SEM_q (hier: SEM) und die Varianz V^2 (hier: V) für die einzelnen Lagen im Mietspiegel angegeben. Diese Kennzahlen zeigen die Verlässlichkeit der Durchschnittsmieten und die Streuung der Mietpreise innerhalb der Lage.

Tabelle 2: Lage 1 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
normal	normal	SEM 0,07 V 2,02	SEM 0,01 V 0,24	SEM 0,04 V 0,51
	gut	SEM 0,02 V 0,09	SEM 0,05 V 0,67	SEM 0,07 V 0,73
gut	normal	SEM 0,14 V 1,14	SEM 0,02 V 0,19	SEM 0,08 V 0,48
	gut		SEM 0,12 V 2,46	SEM 0,11 V 2,28

Tabelle 3: Lage 2 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
normal	normal	SEM 0,01 V 0,14	SEM 0,01 V 0,19	SEM 0,04 V 0,42
	gut	SEM 0,05 V 0,17	SEM 0,03 V 0,24	SEM 0,01 V 0,01
gut	normal	SEM 0,07 V 0,12	SEM 0,03 V 0,17	SEM 0,03 V 0,05
	gut		SEM 0,08 V 0,33	SEM 0,2 V 0,56

Tabelle 4: Lage 3 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
normal	normal	SEM 0,06 V 0,59	SEM 0,01 V 0,23	SEM 0,05 V 0,43
	gut	SEM 0,3 V 1,15	SEM 0,06 V 0,63	SEM 0,08 V 0,49
gut	normal	SEM 0,09 V 0,09	SEM 0,09 V 0,53	SEM 0,14 V 0,41
	gut		SEM 0,05 V 0,25	SEM 0,06 V 0,15

Tabelle 5: Lage 4 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
normal	normal	SEM 0,02 V 0,03	SEM 0,02 V 0,13	SEM 0,1 V 0,28
	gut			
gut	normal		SEM 0,11 V 0,49	SEM 0,11 V 0,15
	gut			

Tabelle 6: Lage 5 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
normal	normal		SEM 0,06 V 0,22	SEM 0,12 V 0,34
	gut		SEM 0,1 V 0,46	
gut	normal			SEM 0,2 V 0,85
	gut		SEM 0,11 V 0,16	SEM 0,12 V 0,31

Validierung und Analyse der Miethöhe

Nach Abschluss der Datenerhebung wurden die erhobenen Angaben auf Vollständigkeit, Plausibilität und mögliche Ausreißer geprüft. Nicht plausible oder fehlerhafte Angaben wurden bereinigt beziehungsweise ausgeschlossen.

Anschließend wurden für die einzelnen Tabellenfelder die Mittelwerte und Mietpreisspannen ermittelt. Ergänzend wurden statistische Kennzahlen wie Standardfehler und Varianzen berechnet. Die Auswertungen erfolgten getrennt nach den jeweiligen Lagen und Wohnungskategorien und bildeten die Grundlage für die Erstellung der Tabellen des Mietspiegels.

Die Varianz beschreibt, wie stark die einzelnen Mietwerte innerhalb eines Tabellenfeldes um den Mittelwert streuen. Eine niedrige Varianz bedeutet, dass die Mietwerte relativ dicht beieinanderliegen, während eine hohe Varianz auf größere Unterschiede zwischen den Mietwerten hinweist. Eine stärkere Streuung kann darauf hindeuten, dass sich die Wohnungen innerhalb eines Tabellenfeldes hinsichtlich weiterer wohnwertrelevanter Merkmale unterscheiden, die durch die im Mietspiegel berücksichtigten Merkmale nicht vollständig abgebildet werden. Die Varianz lässt jedoch für sich genommen keinen Rückschluss auf die konkrete Ursache der Unterschiede zu. Bei der Interpretation der Varianz ist außerdem die Anzahl der zugrunde liegenden Wohnungen zu berücksichtigen. Bei kleinen Fallzahlen können einzelne Mietwerte einen vergleichsweise großen Einfluss auf die berechnete Varianz haben. Die Varianz ist in solchen Tabellenfeldern daher mit größerer Zurückhaltung zu interpretieren. Die Aussagekraft eines hohen oder niedrigen Varianzwertes hängt somit nicht allein von seiner Höhe, sondern auch von der Anzahl der berücksichtigten Wohnungen ab. Für die Interpretation der einzelnen Tabellenfelder ist deshalb neben der Varianz insbesondere die Fallzahl und der Standardfehler des Mittelwerts zu berücksichtigen. Eine höhere Varianz weist auf eine stärkere Streuung der beobachteten Mietwerte hin, während eine geringe Varianz auf eine vergleichsweise einheitliche Verteilung der Mietwerte schließen lässt.

Der Standardfehler des Mittelwertes (SEM) beschreibt die Präzision, mit der der Mittelwert eines Tabellenfeldes auf Grundlage der jeweiligen Stichprobe geschätzt wird. Er wird insbesondere durch die Streuung der Mietwerte und die Anzahl der berücksichtigten Wohnungen beeinflusst. Bei gleicher Streuung führt eine größere Anzahl von Beobachtungen grundsätzlich zu einem geringeren

Standardfehler. Ein kleiner Standardfehler spricht damit für eine vergleichsweise präzise Schätzung des Mittelwerts, während ein größerer Standardfehler auf eine höhere statistische Unsicherheit der Mittelwertschätzung hinweist.

Die Auswertung der Tabellen 2 bis 6 zeigt, dass die Streuung zwischen den einzelnen Merkmalskombinationen unterschiedlich ausgeprägt ist. Höhere Varianzwerte treten insbesondere in einzelnen Tabellenfeldern der Lagen 1 und 3 auf. In Lage 1 beträgt die ausgewiesene Varianz beispielsweise $V = 2,02$ bei Wohnungen unter 43 m^2 mit normalem Gebäudezustand und normaler Ausstattung. Weitere vergleichsweise hohe Varianzwerte finden sich bei einzelnen Merkmalskombinationen mit gutem Gebäudezustand und guter Ausstattung. In Lage 3 weist insbesondere das Tabellenfeld für Wohnungen unter 43 m^2 mit normalem Gebäudezustand und guter Ausstattung mit $V = 1,15$ eine erhöhte Streuung auf. Demgegenüber liegen die ausgewiesenen Varianzen in Lage 2 überwiegend auf einem niedrigeren Niveau und reichen von $V = 0,01$ bis $V = 0,56$. In Lage 4 liegen die ausgewiesenen Varianzen zwischen $V = 0,03$ und $V = 0,49$. In Lage 5 reichen die ausgewiesenen Werte, soweit entsprechende Fallzahlen vorhanden sind, von $V = 0,16$ bis $V = 0,85$.

Die ausgewiesenen Standardfehler liegen in zahlreichen ausreichend besetzten Tabellenfeldern auf einem niedrigen Niveau. Dies spricht dort für eine vergleichsweise präzise Schätzung des jeweiligen Mittelwerts. In einzelnen Tabellenfeldern treten höhere Standardfehler auf. Diese können insbesondere bei geringeren Fallzahlen und einer stärkeren Streuung der Mietwerte auftreten.

Insgesamt wurden 19.224 mietspiegelrelevante Datensätze erfasst. Damit liegt die Zahl der erfassten Datensätze über der für den Mietspiegel 2024 angegebenen Zahl von 18.977 Datensätzen.

Die Daten verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig auf die insgesamt 60 gebildeten Tabellenfelder. Insbesondere bei bestimmten Kombinationen aus Gebäudezustand, Ausstattung und Wohnungsgröße liegen nur wenige Beobachtungen vor oder es sind keine entsprechenden Wohnungen in der Stichprobe vorhanden.

Für Tabellenanalysen ist nach § 11 Abs. 2 MsV im Regelfall eine Belegung von mindestens 30 Wohnungen je Tabellenfeld erforderlich. Auf Grundlage der für diesen Mietspiegel angewandten Merkmale konnten 33 der insgesamt 60 Tabellenfelder mit ausreichender Datengrundlage für die Ermittlung eines Tabellenwertes ausgewertet werden. Für 27 Tabellenfelder lag dagegen keine ausreichende Datengrundlage vor. Ursache hierfür waren insbesondere geringe Fallzahlen oder das vollständige Fehlen entsprechender Wohnungen mit der jeweiligen Merkmalskombination.

Die nicht auswertbaren Tabellenfelder sind daher nicht als statistisch belastbare eigenständige Mietwertfelder ausgewiesen. Sie zeigen zugleich, dass bestimmte Kombinationen der berücksichtigten Wohnwertmerkmale im untersuchten Wohnungsmarkt nur selten auftreten. Diese Felder wurden gesondert gekennzeichnet und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Die gemeinsame Betrachtung von Mittelwert, Mietpreisspanne, Varianz, Standardfehler und Fallzahl ermöglicht eine differenzierte Beurteilung der einzelnen Tabellenfelder. Der Mittelwert beschreibt das durchschnittliche Mietniveau innerhalb eines Tabellenfeldes. Die Mietpreisspanne bildet den Bereich

ab, innerhalb dessen die ortsübliche Vergleichsmiete im Einzelfall unter Berücksichtigung weiterer wohnwertrelevanter Merkmale eingeordnet werden kann. Die Varianz beschreibt die Streuung der beobachteten Mietwerte, während der Standardfehler die statistische Präzision der Mittelwertschätzung charakterisiert.

Die Auswertung zeigt, dass die statistische Datengrundlage zwischen den einzelnen Lagen und Merkmalskombinationen unterschiedlich stark ausgeprägt ist. Insgesamt ermöglicht die vorliegende Datengrundlage eine differenzierte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die ausreichend besetzten Tabellenfelder. Die statistischen Kennzahlen unterstützen dabei die Beurteilung der Streuung und Präzision der Ergebnisse. Nach § 15 MsV wird bei der Tabellenmethode der Mittelwert als zentraler statistischer Kennwert für das jeweilige Tabellenfeld herangezogen. Die innerhalb des Tabellenfeldes ausgewiesene Spanne ermöglicht eine differenziertere Einordnung der konkreten Wohnung. Weitere wohnwertrelevante Merkmale können bei der Bestimmung der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spanne berücksichtigt werden.

Aufbau des Mietspiegels

Der Mietspiegel 2026 wurde als Tabellenmietspiegel erstellt. Diese Form wird in Brandenburg an der Havel seit der erstmaligen Erstellung eines Mietspiegels im Jahr 1997 verwendet. Der Tabellenmietspiegel ermöglicht eine übersichtliche Zuordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand ausgewählter wohnwertbestimmender Merkmale.

Der Mietspiegel berücksichtigt folgende Merkmale:

- Lage,
- Zustand des Gebäudes,
- Ausstattung der Wohnung und
- Wohnungsgröße.

Die Datenbasis des Mietspiegels 2026 umfasst Mieten von Wohnungen, deren Nettokaltmiete zwischen dem 2. Januar 2020 und dem 1. Januar 2026 neu vereinbart oder verändert wurde. Damit wird der gesetzlich vorgegebene Betrachtungszeitraum von sechs Jahren berücksichtigt.

Die Datenerhebung erfolgte anhand eines einheitlichen Fragebogens und bezog sich auf den einheitlichen Erhebungsstichtag 1. Januar 2026. Durch die standardisierte Erfassung wurden die relevanten Merkmale der Wohnungen nach einheitlichen Kriterien erhoben und für die anschließende statistische Auswertung aufbereitet.

Merkmal Lage

Der Mietspiegel unterscheidet fünf Lagen innerhalb des Stadtgebietes von Brandenburg an der Havel (siehe Abbildung 8). Die Lage einer Wohnung ist eines der wesentlichen Merkmale zur Ermittlung der

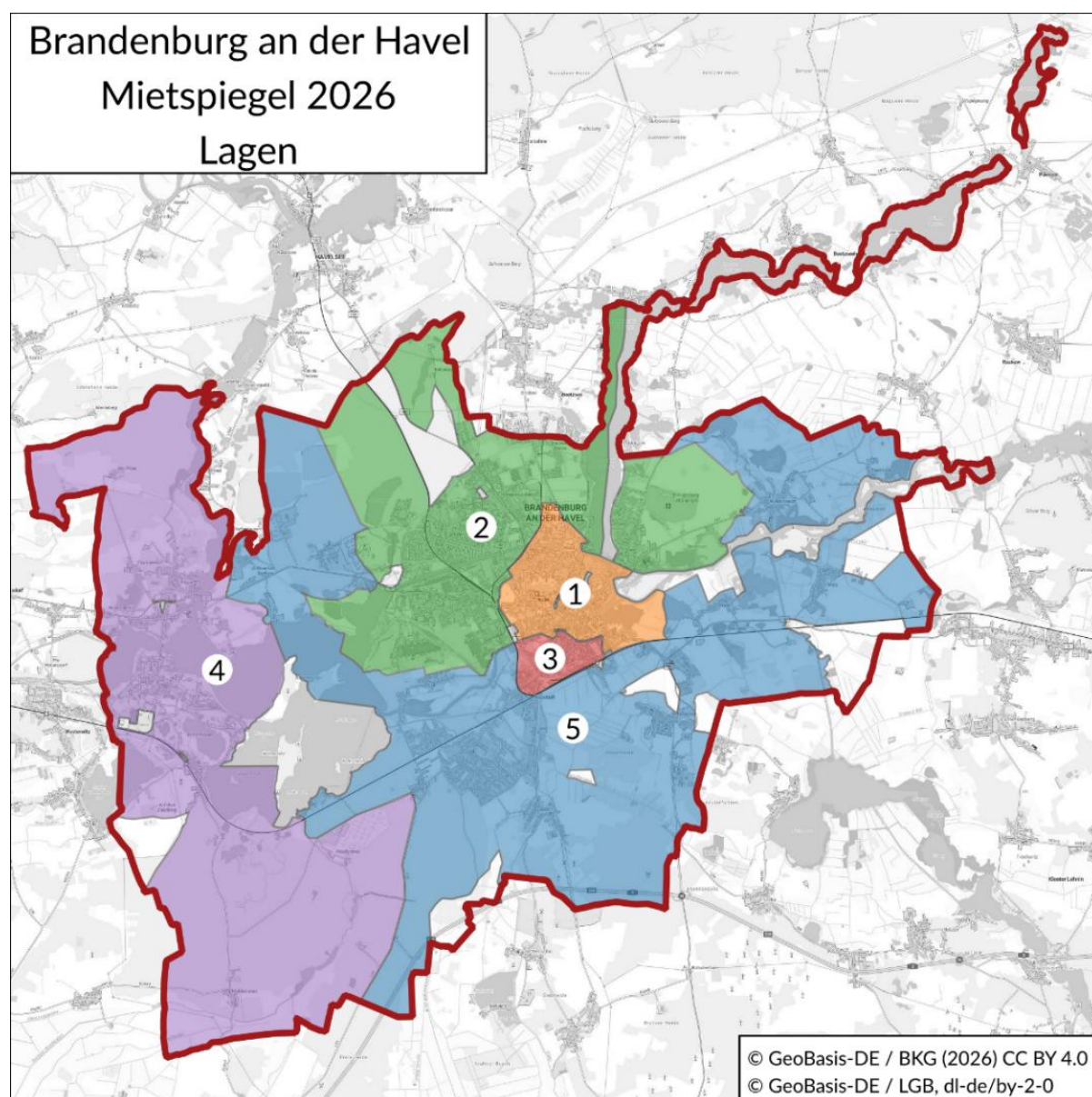
ortsüblichen Vergleichsmiete. Anders als bei den bisherigen Mietspiegeln erfolgt die Zuordnung nicht anhand festgelegter Quartiere, sondern auf Grundlage objektiver Merkmale, die die Standortqualität einer Adresse beschreiben.

Für die Bildung der Lageklassen wurden für jede Adresse folgende Merkmale berücksichtigt:

- **Zentralität:** Die Zentralität beschreibt die räumliche Nähe zum Stadtzentrum. Als Bezugspunkt wurde die Jahrtausendbrücke definiert. Gemessen wurde die Entfernung zur Jahrtausendbrücke.
- **Versorgung:** Die Versorgungsqualität bildet die Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs ab. Berücksichtigt wurde die Entfernung zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt und die Anzahl der Lebensmittelmärkte innerhalb von 500 Metern.
- **Mobilität:** Die Mobilitätsbewertung basiert auf der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einbezogen wurde die Entfernung zur nächsten Haltestelle, die Anzahl der Haltestellen innerhalb von 500 Metern und die Anzahl der verfügbaren Linien.
- **Lärm:** Zusätzlich wurde die Belastung durch Verkehrslärm berücksichtigt.

Aus der Kombination dieser Merkmale wurde für jede Adresse eine Lageklasse ermittelt. Ziel der Vorgehensweise ist eine nachvollziehbare und einheitliche Bewertung der unterschiedlichen Wohnlagen im Stadtgebiet. Die Zuordnung der einzelnen Adressen zu den fünf Lageklassen ist dem Straßenverzeichnis in Anlage A zu entnehmen. Eine ausführliche Beschreibung der methodischen Vorgehensweise findet sich im Kapitel „Wohnlagenanalyse: Routingbasierte Ermittlung von Lageindikatoren und Lageklassifikation“. Die Übersichtskarte (Abbildung 8) veranschaulicht die räumliche Verteilung der fünf Lageklassen. Das Straßenverzeichnis ermöglicht darüber hinaus die eindeutige Zuordnung einzelner Anschriften zu den jeweiligen Lageklassen.

Abbildung 8: Lagezuordnung im Mietspiegels 2026



Merkmal Zustand des Gebäudes

Bereits in den vorangegangenen Mietspiegeln wurde der Zustand des Gebäudes als Unterscheidungsmerkmal berücksichtigt. Für die Mietpreisbildung in Brandenburg an der Havel hat sich gezeigt, dass nicht allein das Baujahr, sondern insbesondere der bauliche Zustand des Gebäudes, in dem sich die Mietwohnung befindet, von Bedeutung ist.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat daher festgelegt, dass ein guter Gebäudezustand vorliegt, wenn es sich um einen Neubau oder ein vollständig modernisiertes Gebäude handelt. Als maßgeblicher Zeitraum wurde ein Rückblick von 15 Jahren gegenüber dem jeweiligen Jahr der Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese Abgrenzung orientiert sich an der durchschnittlichen Lebensdauer einzelner Bauteile von Wohngebäuden. Für den Mietspiegel 2026 wurde als Stichtag für einen Neubau oder eine Komplettmodernisierung der 1. Januar 2011 festgelegt.

Hinsichtlich des Zustandes des Gebäudes wird im Mietspiegel 2026 wie folgt unterschieden:

Gut (Neubau oder Komplettmodernisierung)

- Neubauten ab dem Baujahr 2011
- Gebäude mit Fertigstellung der Komplettmodernisierung ab 01.01.2011

Die Komplettmodernisierung eines Gebäudes ist gegeben, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Modernisierung oder Einbau (müssen mindestens erfüllt sein)

- Bad
- Innen-WC
- Zentralheizung

und

2. weitere Modernisierungsmaßnahmen (von denen mindestens fünf erfüllt sein müssen)

- Einbau von isolierverglasten Fenstern
- Erneuerung bzw. Restaurierung der Dacheindeckung
- Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Wände)
- Modernisierung des Treppenhauses
- Restaurierung der Fassade oder Wärmedämmung der Außenwände
- Verbesserung der Leitungssysteme (z. B. Trinkwasser, Abwasser, Elektro)

Normal (unsaniert oder teilweise modernisiert)

- alle Gebäude die nicht dem Gebäudezustand „Gut“ zuzuordnen sind

Merkmal Ausstattung der Wohnung

Die nachfolgenden Unterscheidungsmerkmale sind wie in den vorangegangenen Mietspiegeln für die Stadt Brandenburg an der Havel mietpreisbestimmend.

normale Ausstattung

- Grundausstattung

gute Ausstattung

- Grundausstattung und
- mindestens zwei der Sonderausstattungsmerkmale

Für die Einordnung einer Wohnung in normale oder gute Ausstattung sind die Grundausstattungsmerkmale und mindestens zwei der sechs Sonderausstattungsmerkmale maßgebend.

Grundausstattungsmerkmale sind:

- Bad (Wanne oder Dusche) und WC in der Wohnung,
- Sammelheizung (einschließlich Zentralheizung, Gasautomatik, Etagenheizung, Nachtstromspeicheröfen).

Sonderausstattungsmerkmale sind:

- Aufzug,
- Balkon, Terrasse, Loggia,
- Fußböden der Wohnräume aus Naturholz (z. B. Parkett, Dielung), Keramik, Naturstein,
- Garage/Stellplatz (nur, wenn nicht separat gemietet, sondern in der angegebenen NKM enthalten ist),
- zweiter Balkon/zweite Terrasse/Loggia,
- zweites Bad und/oder separates WC.

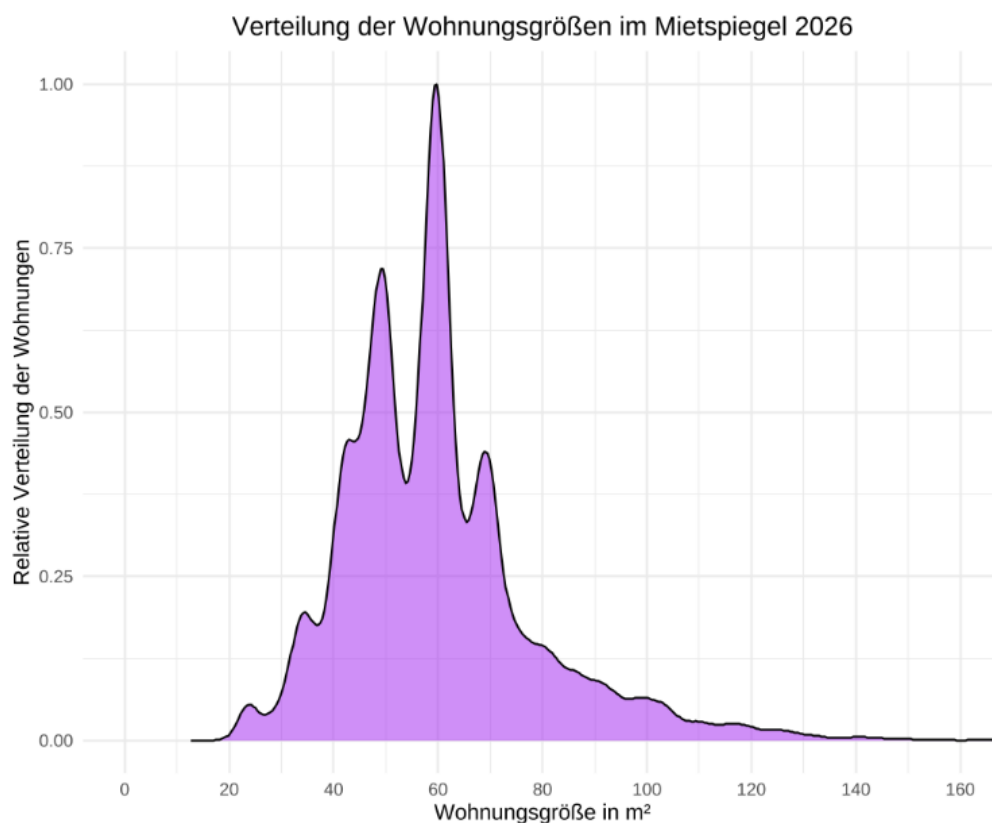
Die Einordnung der Wohnung in normale oder gute Ausstattung bezieht sich auf die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden.

Merkmal Wohnungsgröße

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2026 wurde die Verteilung der Wohnungsgrößen im Mietwohnungsbestand untersucht. Ziel der Analyse war es, die im Mietspiegel 2024 verwendete Einteilung der Wohnungsgrößenklassen anhand der aktuellen Erhebungsdaten zu überprüfen.

Die Auswertung der Wohnflächen im Datensatz des Mietspiegels 2026 (Abbildung 9) zeigt einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich zwischen etwa 45 m² und 70 m². Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 45 m² sowie über 80 m² sind deutlich seltener vertreten.

Abbildung 9: Verteilung der Wohnungsgrößen im Mietspiegel 2026



Die dargestellte Verteilung bestätigt damit grundsätzlich die bereits im Mietspiegel 2024 verwendete Einteilung der Wohnungsgrößenklassen. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Verteilung der Wohnflächen von der jeweiligen Zusammensetzung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Erhebungszeitraum abhängt und daher zwischen den einzelnen Mietspiegelerhebungen Schwankungen unterliegen kann. Die Ergebnisse der Auswertung wurden im Arbeitskreis vorgestellt und bewertet. Auf Grundlage der Analyse wurde entschieden, die bereits im Mietspiegel 2024 verwendeten Wohnungsgrößenklassen auch für den Mietspiegel 2026 beizubehalten.

Im Mietspiegel werden folgende Wohnungsgrößenklassen unterschieden:

- unter 43 m²
- 43 m² bis 80 m²
- über 80 m²

Die Auswertung der Wohnflächenverteilung stützt damit die Beibehaltung der bisherigen Größenklasseneinteilung. Gleichzeitig bildet die Einteilung die im Erhebungsdatensatz erkennbare Struktur der Wohnungsgrößen ab und schafft eine einheitliche Grundlage für die Zuordnung der Wohnungen zu den Tabellenfeldern des Mietspiegels.

Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle ist ein zentraler Bestandteil des Mietspiegels. Sie bietet einen strukturierten Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten und basiert auf der Annahme, dass sich der Wohnungsmarkt in typische Wohnungskategorien unterteilen lässt. Diese Kategorien werden anhand gesetzlich festgelegter Merkmale wie Wohnlage, Gebäudezustand, Ausstattung und Wohnfläche definiert und in Form von Tabellenfeldern abgebildet.¹¹

Ein zentraler Vorteil des Tabellenmietspiegels besteht darin, dass er die Mietpreisspannen verschiedener Wohnungskategorien übersichtlich abbildet. Die ausgewiesenen Spannen verdeutlichen die Bandbreite der ortsüblichen Vergleichsmieten und ermöglichen eine repräsentative Darstellung der aktuellen Mietsituation. Die Strukturierung der Tabellenfelder erfolgt auf Basis der festgelegten Merkmale. Dabei ist sicherzustellen, dass die Tabellenfelder möglichst homogen sind und sich eindeutig voneinander abgrenzen.

Für jedes Tabellenfeld werden die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete sowie die entsprechende Mietpreisspanne angegeben. Es kann jedoch vorkommen, dass für einzelne Tabellenfelder nicht genügend Datensätze vorliegen, um den jeweiligen Teilmarkt zuverlässig abzubilden. In solchen Fällen kann zwar eine ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen werden, die

¹¹ vgl. Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024, S. 62

Anforderungen an einen qualifizierten Mietspiegel werden jedoch für diese Tabellenfelder nicht erfüllt. Daher entfalten die gesetzlichen Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels für Wohnungen, die diesen gekennzeichneten Tabellenfeldern zugeordnet sind, keine Wirkung.¹²

Erläuterung zur Mietspiegeltabelle

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels erfolgt in vier Schritten. Für die Zuordnung einer Wohnung sind die Merkmale Lage, Gebäudezustand, Ausstattung und Wohnungsgröße maßgeblich. Die einzelnen Merkmale werden zunächst bestimmt und anschließend miteinander kombiniert, um das für die Wohnung zutreffende Tabellenfeld zu ermitteln.

- Lage bestimmen: Anhand des Straßenverzeichnisses wird die Wohnungsanschrift unter Berücksichtigung von Straße, Hausnummer und gegebenenfalls Hausnummernzusatz der entsprechenden Lage zugeordnet.
- Gebäudezustand bestimmen: Das Gebäude wird anhand seines Zustands als normaler oder guter Gebäudezustand eingeordnet. Anschließend wird die entsprechende Zeile der Mietspiegeltabelle ausgewählt.
- Ausstattungskategorie bestimmen: Die Wohnung wird anhand ihrer Ausstattungsmerkmale der Kategorie normale oder gute Ausstattung zugeordnet. Daraus ergibt sich die entsprechende Zeile der Mietspiegeltabelle.
- Wohnungsgröße bestimmen: Die Wohnfläche der Wohnung wird anhand der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnfläche der entsprechenden Größenklasse zugeordnet. Diese bestimmt die Spalte der Mietspiegeltabelle.

Durch die Kombination dieser vier Merkmale lässt sich das für die jeweilige Wohnung zutreffende Tabellenfeld und damit der entsprechende Mittelwert sowie die zugehörige Mietpreisspanne bestimmen.

Tabellenfelder

Der Mietspiegel 2026 der Stadt Brandenburg an der Havel enthält für jede Lage eine eigene Mietspiegeltabelle. Die einzelnen Tabellenfelder werden anhand der Merkmale Gebäudezustand, Ausstattung der Wohnung und Wohnungsgröße unterschieden.

Ein Tabellenfeld wird nur dann mit einem Mietwert ausgewiesen, wenn eine ausreichende Anzahl an Mietwerten vorliegt. Ist ein Tabellenfeld leer, liegen weniger als zehn Mietwerte vor. Eine hinreichende Datengrundlage für die Ausweisung eines Mietwertes ist damit nicht gegeben.

Mit * oder ** gekennzeichnete Tabellenfelder weisen auf eine eingeschränkte statistische Aussagekraft hin. Die dort zugrunde liegende Anzahl an Mietwerten ist zwar für eine Ausweisung ausreichend, die Ergebnisse sind aufgrund der geringeren Fallzahl jedoch mit einer höheren statistischen Unsicherheit

¹² vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024, S. 63

verbunden als Ergebnisse aus Tabellenfeldern mit einer größeren Datengrundlage. Die Rechtsfolgen, die mit dem qualifizierten Mietspiegel verbunden sind, treten nicht für Wohnungen ein, die in diese Tabellenfelder eingeordnet sind.

Umgang mit Mittelwert und ausgewiesenen Mietspannen

Der Mietspiegel weist für Wohnungen vergleichbarer Größe, Ausstattung und Gebäudezustand einen Mittelwert sowie eine Mietpreisspanne mit einem unteren und einem oberen Wert aus. Die Mietpreisspanne bildet dabei die innerhalb des jeweiligen Tabellenfeldes ermittelte Bandbreite der ortsüblichen Mietwerte ab.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesene Mietspanne definiert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt innerhalb der im jeweiligen Tabellenfeld ausgewiesenen Mietpreisspanne. Diese bildet den Bereich der Mieten ab, die für vergleichbare Wohnungen im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB als ortsüblich anzusehen sind.

Die ausgewiesene Mietpreisspanne umfasst zwei Drittel der für das jeweilige Tabellenfeld erhobenen Mietwerte. Hierfür werden die jeweils niedrigsten und höchsten Mietwerte, die zusammen ein Drittel der erhobenen Werte ausmachen, bei der Ermittlung der Spanne nicht berücksichtigt. Der Mittelwert wird aus den innerhalb dieser 2/3-Spanne liegenden Mietwerten berechnet.

Die Spanne berücksichtigt, dass sich Wohnungen auch bei gleicher Zuordnung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Gebäudezustand in weiteren individuellen Merkmalen unterscheiden können. Der Mittelwert beschreibt das durchschnittliche Mietpreinsniveau des jeweiligen Tabellenfeldes. Die Mietpreisspanne zeigt dagegen den Bereich auf, innerhalb dessen sich die ortsüblichen Mietwerte bewegen können, und schafft damit Raum für die Berücksichtigung individueller wohnwertbestimmender Merkmale der konkreten Wohnung.

Lage 1

Tabelle 7: Lage 1 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	632	4286	413
	gut	430	405	256
gut	normal	89	819	119
	gut	9	266	288
8.012		1160	5.776	1076

Tabelle 8: Lage 1 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	8,28		6,21		6,68	
		3,64	13,04	3,63	19,75	3,34	13,53
	gut	6,21		6,87		7,32	
		4,40	12,09	4,22	12,80	2,91	14,00
gut	normal	7,82		6,75		7,41	
		5,04	12,39	3,85	12,80	4,26	12,00
	gut	8,39		8,99		9,57	
		6,30	10,12	5,50	14,00	4,20	14,94

Tabelle 9: Lage 1 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	420	2856	275
	gut	286	269	170
gut	normal	59	545	79
	gut	5	176	192
5.332		770	3.846	716

Tabelle 10: Lage 1 - Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	8,05		6,03		6,55	
		6,10	11,26	5,22	7,22	5,30	8,00
	gut	5,97		6,58		7,16	
		5,62	6,80	5,64	8,54	5,70	9,00
gut	normal	7,69		6,47		7,31	
		6,29	9,50	6,06	7,60	6,50	8,50
	gut			8,89		9,41	
				6,80	11,34	7,00	12,25

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10). Die mit * (15-29 Fälle) oder ** (10-14 Fälle) versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Lage 2

Tabelle 11: Lage 2 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	1169	4168	330
	gut	116	445	174
gut	normal	40	374	61
	gut	12	87	22
6.998		1337	5.074	587

Tabelle 12: Lage 2 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	6,60		5,69		5,67	
		4,11	13,98	2,64	9,86	3,92	9,35
	gut	6,25		6,20		6,39	
		4,40	10,75	4,13	9,99	4,53	9,03
gut	normal	8,08		6,60		7,10	
		5,95	10,02	5,06	8,51	6,50	9,01
	gut	5,91		6,42		6,66	
		5,02	7,00	5,06	8,49	5,06	7,50

Tabelle 13: Lage 2 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	779	2778	220
	gut	76	295	116
gut	normal	26	248	39
	gut	8	57	14
4.656		889	3.378	389

Tabelle 14: Lage 2 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	6,51		5,60		5,60	
		5,80	7,22	5,12	6,30	4,62	6,51
	gut	6,25		6,19		6,26	
		5,28	7,00	5,11	6,91	6,02	6,76
gut	normal	8,30 *		6,60		7,04	
		7,65 *	8,79 *	5,95	7,20	6,78	7,40
	gut			6,48		6,84 **	
				5,21	7,50	5,70 **	7,50 **

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10). Die mit * (15-29 Fälle) oder ** (10-14 Fälle) versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Lage 3

Tabelle 15: Lage 3 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	265	1829	247
	gut	21	276	108
gut	normal	18	105	33
	gut	9	157	57
3.125		313	2.367	445

Tabelle 16: Lage 3 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	7,74		6,68		6,67	
		3,97	14,64	3,02	13,98	3,60	13,36
	gut	7,85		7,34		6,76	
		5,60	12,00	3,73	12,00	3,79	10,20
gut	normal	7,91		6,93		7,63	
		4,92	10,00	4,39	10,57	5,59	12,00
	gut	8,21		8,76		8,89	
		6,89	13,14	5,50	14,72	4,83	10,58

Tabelle 17: Lage 3 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	175	1219	163
	gut	13	184	72
gut	normal	12	69	21
	gut	5	103	37
2.073		205	1.575	293

Tabelle 18: Lage 3 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	7,38		6,51		6,54	
		6,20	9,00	5,79	7,59	5,62	7,89
	gut	7,55 **		7,20		6,65	
		6,26 **	10,00 **	5,91	9,00	5,69	8,00
gut	normal	8,00 **		6,90		7,27 *	
		7,52 **	8,51 **	5,80	8,00	6,32 *	8,50 *
	gut			8,85		9,03	
				7,89	9,75	8,50	9,60

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10). Die mit * (15-29 Fälle) oder ** (10-14 Fälle) versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Lage 4

Tabelle 19: Lage 4 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	159	468	42
	gut	1	7	10
gut	normal	1	65	18
	gut	0	0	0
771		161	540	70

Tabelle 20: Lage 4 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	5,36		5,71		5,97	
		4,45	11,29	2,28	10,00	3,15	10,39
	gut	12,00		6,98		8,12	
		12,00	12,00	4,87	11,60	6,93	10,00
gut	normal	5,98		6,81		6,62	
		5,98	5,98	5,50	10,00	5,50	9,79
	gut						

Tabelle 21: Lage 4 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	105	312	28
	gut	0	3	6
gut	normal	0	43	12
	gut	0	0	0
509		105	358	46

Tabelle 22: Lage 4 - Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	5,25		5,51		5,65 *	
		5,08	5,60	5,13	6,20	4,99 *	7,00 *
	gut						
gut	normal			6,41		6,40 **	
				6,00	8,68	6,00 **	7,43 **
	gut						

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10). Die mit * (15-29 Fälle) oder ** (10-14 Fälle) versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Lage 5

Tabelle 23: Lage 5 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	2	89	36
	gut	6	74	15
gut	normal	1	13	34
	gut	0	18	30
318		9	194	115

Tabelle 24: Lage 5 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal	8,88		5,82		5,11	
		8,00	9,76	3,05	9,50	2,45	10,00
	gut	7,07		6,45		6,41	
		6,04	7,62	4,86	11,38	4,27	10,00
gut	normal	10,48		8,87		10,15	
		10,48	10,48	6,00	11,00	6,79	11,00
	gut			8,61		9,12	
				6,75	10,00	7,00	10,86

Tabelle 25: Lage 5 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²	43 bis 80 m ²	über 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	0	59	24
	gut	4	48	9
gut	normal	0	7	22
	gut	0	12	20
205		4	126	75

Tabelle 26: Lage 5 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²		Nettokaltmiete in €/m ²	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
normal	normal			5,73		4,83 *	
				4,92	6,51	3,82 *	6,19 *
	gut			6,31			
				5,19	7,21		
gut	normal					10,66 *	
						8,00 *	11,00 *
	gut			8,70 **		9,19 **	
				8,31 **	9,50 **	8,43 *	10,00 *

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (weniger als 10). Die mit * (15-29 Fälle) oder ** (10-14 Fälle) versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Anlage A – Straßenverzeichnis

Beim Zuweisen der Straßen zu den Lagen ist zu beachten, dass folgende Straßen mehreren Lagen zugeordnet sind:

- Am Büttelhandfaßgraben
- Am Gallberg
- Anton-Saefkow-Allee
- August-Bebel-Straße
- Bauhofstraße
- Brielower Landstraße
- Briester Weg
- Caasmannstraße
- Falkenbergswerder
- Fohrder Landstraße
- Friedrichshafener Straße
- Fritze-Bollmann-Weg
- Geschwister-Scholl-Straße
- Klinikallee
- Plauer Landstraße
- Potsdamer Straße
- Riesaer Weg
- Schienenweg
- Upstallstraße
- Wilhelmsdorfer Landstraße
- Wredowstraße
- Zanderstraße

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Abtstraße		1
Adlerstraße		4
Ahornstraße		4
Akazienweg		5
Alfred-Messel-Platz		1
Alt Gollwitz		5
Altbensdorfer Straße		2
Alte Krakauer Straße		1
Alte Potsdamer Straße		1
Alte Weinberge		5
Altes Dorf		5
Altstädtische Fischerstraße		1
Altstädtische Große Heidestraße		1
Altstädtische Kleine Heidestraße		1
Altstädtische Wassertorstraße		1
Altstädtischer Kietz		1
Altstädtischer Markt		1
Am Alten Gutshof		2
Am Anger		5
Am Breiten Bruch		5
Am Büttelhandfaßgraben	12-31, 39-45	3
Am Büttelhandfaßgraben	34-37	5
Am Charlottenhofer Weg		4
Am Chausseehaus		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Am Elisabethhof		2
Am Flachsbruch		5
Am Fliegerhorst		5
Am Gallberg	1A-2	1
Am Gallberg	3-21	2
Am Gleisdreieck		4
Am Gördensee		2
Am Gördenwald		2
Am Görneweg		4
Am Güterbahnhof		1
Am Hafen		1
Am Hang		4
Am Hauptbahnhof		3
Am Havelgut		4
Am Heidekrug		5
Am Huck		1
Am Industriegelände		1
Am Jakobsgraben		3
Am Kletschenberg		5
Am Klostergraben		1
Am Lokwerk		4
Am Margaretenhof		4
Am Marienberg		1
Am Maschinenhaus		4
Am Mittelfeld		5
Am Mühlenberg		5
Am Mühlengraben		3
Am Neuendorfer Sand		2
Am Ochsenberg		4
Am Park		5
Am Pfarrberg		5
Am Piperfenn		5
Am Rehhagen		5
Am Rosenhag		1
Am Salzhof		1
Am Seeblick		4
Am Seegarten		4
Am Silokanal		2
Am Sonneneck		5
Am Südtor		4
Am Turnerheim		5
Am Wasserwerk		4

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Am Weinberg		5
Am Windmühlenberg		5
Am Zingel		5
Amselweg		4
An der Bundesstraße 1		5
An der Regattastrecke		2
An der Stadtschleuse		3
Anglersteig		4
Anhaltiner Ring		2
Anton-Saefkow-Allee	1-3, 5	2
Anton-Saefkow-Allee	4A-4D, 6-38	5
Arthur-Bergmann-Straße		2
Askanierstraße		1
Asternweg		2
Auenbogen		2
Auf dem Zolchberg		4
August-Bebel-Straße	7-17	1
August-Bebel-Straße	19-29	2
August-Sonntag-Straße		2
Ausbau		4
Azaleenweg		2
Bäckerstraße		1
Badener Straße		2
Baebenrothufer		3
Bahnhofspassage		3
Bahnhofstraße		4
Bahntechnikerring		4
Barnimstraße		1
Bauhofstraße	2C-4E, 6-10 gerade	1
Bauhofstraße	1, 5-11 ungerade, 12-74	3
Bayernstraße		2
Beethovenstraße		2
Beetzseeufer		1
Begonienweg		2
Belziger Chaussee		5
Bergstraße		1
Berliner Straße		5
Berner Straße		2
Biesenländer Weg		5
Binfeldstraße		5
Binnenfeld		5
Binsenkute		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Birkenweg		5
Blosendorfer Straße		2
Blumenstraße		3
Bohnenland		2
Brahmsstraße		2
Brandenburger Allee		4
Brandenburger Straße		5
Bredowstraße		4
Bremer Straße		2
Brielower Aue		2
Brielower Grenze		2
Brielower Landstraße	1-26	1
Brielower Landstraße	28-40	2
Brielower Straße		1
Briester Straße		2
Briester Weg	1-4	5
Briester Weg	10	4
Brösestraße		2
Brucknerstraße		2
Brüderstraße		1
Brunnenstraße		5
Brüsseler Straße		2
Buchenweg		5
Büdnerweg		4
Bühnenhaus		5
Burghof		1
Burgweg		1
Büttelstraße		1
Butzower Weg		2
Caasmannstraße	1-11	2
Caasmannstraße	16	5
Carl-Ferdinand-Wiesike-Straße		4
Carl-Reichstein-Straße		2
Carolinerring		2
Charlottenhof		4
Charlottenhofer Weg		4
Chausseestraße		4
Chemnitzer Weg		2
Christinenstraße		2
Clara-Zetkin-Straße		1
Dahlienweg		2
Damaschkestraße		1

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Der Temnitz		1
Der Werder		4
Deutsches Dorf		1
Domkietz		1
Domlinden		1
Dorfstraße		5
Dornröschenweg		5
Dosseweg		1
Dreifertstraße		2
Drosselweg		4
Ebereschenweg		4
Eibenweg		5
Eichamtstraße		1
Eichendorffweg		2
Eichhorstweg		5
Eichspitzweg		2
Einsteinstraße		2
Elisabethstraße		2
Emsterstraße		1
Erich-Baron-Straße		4
Erich-Knauf-Straße		1
Erlenweg		5
Ernst-Paul-Lehmann-Straße		2
Eulenbogen		5
Falkenbergswerder	2A-2C	2
Falkenbergswerder	1-2, 3-37	5
Falkenstraße		4
Fasanenbogen		5
Feldstraße		5
Felsbergstraße		2
Ferdinand-Lassalle-Straße		1
Feuerwehrgasse		5
Fichtenweg		5
Finkenweg		4
Flämingstraße		1
Fliederweg		2
Flutstraße		3
Fohrder Landstraße	1	1
Fohrder Landstraße	2-33	2
Fontanestraße		2
Forstweg		4
Fouquéstraße		1

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Frankenstraße		2
Franz-Ziegler-Straße		3
Freiheitsweg		2
Freiherr-von-Thüngen-Straße		1
Freitaler Weg		1
Friedhofstraße		4
Friedrich-Engels-Straße		2
Friedrich-Franz-Straße		2
Friedrich-Grasow-Straße		2
Friedrichshafener Straße	52	1
Friedrichshafener Straße	2-46	2
Friesenstraße		3
Fritze-Bollmann-Weg	12B-12G, 19-19A	1
Fritze-Bollmann-Weg	1-11D, 13A-18, 20-157	2
Fuchsbruch		5
Gartenstraße		4
Gartenweg		4
Gebrüder-Silbermann-Straße		2
Genthiner Straße		4
Geranienweg		2
Gerberaweg		2
Gerbergasse		1
Gerostraße		1
Gertraudenstraße		2
Gertrud-Piter-Platz		1
Geschwister-Scholl-Straße	30-41	1
Geschwister-Scholl-Straße	2-20	3
Gladiolenweg		2
Gobbinstraße		2
Gödenstraße		3
Goethestraße		1
Gördenallee		2
Görisgräben		4
Görneweg		4
Gorrenberg		1
Gottfried-Krüger-Straße		2
Gotthardtkirchplatz		1
Gotthardtwinkel		1
Göttiner Bahnhofstraße		5
Göttiner Landstraße		5
Göttiner Schulstraße		5
Göttiner Straße		3

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Grabengasse		5
Grabenstraße		1
Grabower Weg		2
Gränertstraße		4
Grenzstraße		4
Grillendamm		1
Große Freiheit		4
Große Gartenstraße		3
Große Mühlenstraße		4
Große Münzenstraße		1
Großmathenweg		5
Grüne Aue		3
Grüner Weg		5
Gustav-Nachtigal-Straße		2
Gutenbergstraße		3
GutsMuthsstraße		1
Hafenstraße		4
Hagelberger Straße		2
Hammerstraße		1
Handwerkerhof		2
Hannoversche Straße		2
Harlungerstraße		1
Haselnussweg		5
Hauptstraße		1
Hausmannstr.		3
Havelbogen		4
Havelstraße		1
Havelufer		5
Haydnstraße		2
Heidelberger Straße		2
Heidestraße		4
Henriettenstraße		2
Hessenweg		2
Hevellerstraße		1
Hochstraße		1
Hoher Steg		5
Huckstraße		1
Hufenweg		5
Im Diek		5
Im Winkel		4
Immenweg		5
Jacobstraße		3

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Jahnstraße		3
Jasminweg		2
Jeseriger Weg		5
Johann-Carl-Sybel-Straße		3
Johannisburger Anger		2
Johanniskirchplatz		1
Johann-Sebastian-Bach-Straße		2
Johann-Strauß-Straße		2
Jungfernteig		3
Kaiserslauterner Straße		2
Kaltenhausener Wasserwerk		5
Kaltenhausener Weg		5
Kanalstraße		1
Kapellenstraße		1
Karl-Kautsky-Straße		1
Karl-Liebknecht-Straße		1
Karl-Marx-Straße		1
Karl-Sachs-Straße		2
Kastanienweg		5
Katharinenkirchplatz		1
Ketzürer Weg		2
Kiaustraße		4
Kiebitzteig		5
Kiefernweg		5
Kietzstraße		4
Kirchgasse		1
Kirchhofstraße		3
Kirchstraße		4
Klein Kreutzer Bergstraße		5
Klein Kreutzer Dorfstraße		5
Klein Kreutzer Eigenheime		5
Klein Kreutzer Havelstraße		5
Kleine Gartenstraße		3
Kleine Mühlenstraße		4
Kleine Münzenstraße		1
Kleiststraße		3
Klingenbergsiedlung		2
Klingenbergstraße		2
Klinikallee	50-60, 71-75	2
Klinikallee	61, 76-84	5
Klosterstraße		1
Koenigsmarckstraße		4

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Kolonistenberg		5
Kommunikation		1
Kopenhagener Straße		2
Koppehlstraße		3
Kornblumenweg		2
Krahner Straße		5
Krakauer Landstraße		2
Krakauer Straße		1
Krakauer Weg		1
Kreyssigstraße		1
Krokusring		2
Kummerléstraße		2
Kurstraße		1
Kurt-Wabbel-Straße		1
Kurze Straße		4
Küsterstraße		5
Lankenweg		4
Lärchenweg		5
Lehmberg		5
Lewaldstraße		4
Libellenweg		5
Lilienweg		2
Lilli-Friesicke-Straße		1
Lindenstraße		1
Linienstraße		3
Lortzingstraße		2
Luckenberger Straße		1
Luisenhof		2
Lünower Weg		2
Lupinenweg		2
Maerckerstraße		3
Magdeburger Heerstraße		4
Magdeburger Landstraße		2
Magdeburger Straße		1
Mahlenziener Dorfstraße		4
Mahlenziener Straße		4
Mahlerstraße		2
Maiglöckchenweg		2
Malge		5
Malvenbogen		2
Margaretenhof		4
Margaretenstraße		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Margueritenweg		2
Marienberg		1
Märkische Aue		3
Marktplatz		4
Marktstraße		4
Massowburg		1
Maulbeerweg		2
Max-Herm-Straße		2
Max-Josef-Metzger-Straße		5
Mendelssohnstraße		2
Meyerstraße		3
Mielitzweg		5
Mittelstraße		3
Mittelweg		5
Molkenmarkt		1
Mötzower Landstraße		2
Mötzower Weg		5
Mötzower Weg I		2
Mötzower Weg II		2
Mozartplatz		2
Mozartstraße		2
Mühlenbogen		5
Mühlendamm		1
Mühlentorstraße		1
Mühlenweg		5
Münstersche Straße		2
Myrtenweg		2
Narzissenweg		2
Nelkenweg		2
Neue Mühle		4
Neue Weinberge		5
Neue Ziegelei		5
Neuendorfer Straße		1
Neuendorfer Wiesenweg		5
Neumanns Vorwerk		5
Neu-Plaue		4
Neu-Plauer-Weg		4
Neustädtische Fischerstraße		1
Neustädtische Heidestraße		1
Neustädtische Wassertorstraße		1
Neustädtischer Markt		1
Nicolaiplatz		1

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Nikolaus-von-Halem-Straße		1
Nordring		4
Nußlocher Weg		2
Offenbachstraße		2
Oldenburger Straße		2
Otto-Gartz-Straße		3
Otto-Sidow-Straße		3
Packhofstraße		1
Pappelweg		5
Parduin		1
Pariser Straße		2
Parkstraße		4
Patendamm		4
Paterdamm		5
Paterdammer Weg		5
Pater-Grimm-Straße		1
Paulinerstraße		1
Paul-Röstel-Straße		4
Petersilienstraße		1
Pfefferländer Weg		5
Pflegerdorf		2
Planeweg		5
Platanenweg		5
Platz der Einheit		4
Plauer Damm		4
Plauer Landstraße	8–12	2
Plauer Landstraße	1, 3, 200	4
Plauer Landstraße	14–44	5
Plauer Straße		1
Plauerhof		5
Plauerhof Siedlung		5
Postplatz		4
Potsdamer Landstraße		5
Potsdamer Straße	2–29	1
Potsdamer Straße	1	3
Prager Straße		2
Prignitzstraße		1
Primelweg		2
Prötzelweg		5
Puschkinstraße		4
Quenzweg		2
Querstraße I		4

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Querstraße II		4
Rapunzelweg		5
Rathausstraße		4
Rathenower Landstraße		2
Rathenower Straße		1
Ratsweg		5
Reckahner Straße		5
Regattaring		1
Reimerstraße		3
Rhinweg		1
Riesaer Weg	2	1
Riesaer Weg	1, 3-25	2
Rietzer Straße		5
Rietzer Weg		5
Ritterstraße		1
Robert-Koch-Straße		1
Robinienweg		5
Rochowstraße		3
Rosa-Luxemburg-Allee		2
Rosengasse		5
Rosenweg		2
Rotdornweg		2
Rotkäppchenweg		5
Rüleckens Weg		2
Ruppinstraße		1
Rüsternweg		5
Saaringer Dorfstraße		5
Saaringer Weg		5
Sachsenstraße		2
Sandberg		5
Sandfurthweg		5
Sankt Petri		1
Sankt-Annen-Straße		1
Schafdamm		2
Scheidtstraße		4
Schenkendorfweg		2
Scheppersteig		5
Schienenweg	2-18B gerade, 22, 50-56 gerade	1
Schienenweg	1-1B, 5-43A, 51 ungerade, 44-49	2
Schifferring		1
Schillerstraße		1
Schlangenpfad		2

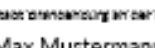
Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Schleusenerstraße		2
Schleusenweg		4
Schlossallee		5
Schloßstraße		4
Schmerzker Ring		5
Schmöllner Weg		5
Schneeglöckchenring		2
Schneewittchenweg		5
Schubertstraße		2
Schulstraße		4
Schumannstraße		2
Schusterstraße		1
Schützenworth		5
Schwarzer Weg		2
Schwarzwaldring		2
Seestraße		4
Sieberstraße		1
Siedlertrift		2
Siedlung		5
Siedlungsstraße		4
Signalstraße		4
Silostraße		1
Sommerweg		5
Sophienstraße		2
Spechtbogen		5
Spittastraße		2
Sprengelstraße		1
Starweg		4
Steinles Berg		5
Steinstraße		1
Sterntalerweg		5
Strandweg		4
Straße zum Gut		5
Straße zum Wassersportheim		5
Stuttgarter Straße		2
Südring		4
Tannenweg		5
Thüringer Straße		2
Tiedestraße		2
Tismarstraße		3
Torfbogen		5
Trauerberg		3

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Trennweg		4
Triftstraße		4
Triglafweg		1
Tschaikowskistraße		2
Tschirchdamm		2
Tulpenweg		2
Turmstraße		4
Uferstraße		4
Ulmenweg		5
Unter den Platanen		4
Upstallstraße	1-8, 10, 12	1
Upstallstraße	9, 9A, 11, 13-25	2
Veilchenweg		2
Venise-Gosnat-Straße		1
Vereinsstraße		1
Viesener Straße		4
Vorwerkstraße		2
Wacholderweg		5
Waldstraße		4
Walldorfer Weg		2
Wallpromenade		1
Wallstraße		1
Walther-Ausländer-Straße		2
Walther-Rathenau-Platz		1
Warschauer Straße		2
Wasserwerkstraße		4
Watstraße		1
Weberstraße		2
Weidensteig		5
Weinmeisterweg		1
Wendgräben		4
Wendseeufer		4
Werderstraße		3
Werner-Seelenbinder-Straße		1
Weseramer Straße		2
Wiener Straße		2
Wiesenweg		3
Wilhelm-Gottschalk-Straße		4
Wilhelm-Meinicke-Straße		2
Wilhelmsdorf		5
Wilhelmsdorfer Landstraße	1-43A	3
Wilhelmsdorfer Landstraße	46-111	5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummerzusatz und Spezifikationen	Lage
Wilhelmsdorfer Straße		3
Wilhelm-Weitling-Straße		1
Willibald-Alexis-Straße		2
Willi-Sänger-Straße		1
Windmühlenweg		5
Wittstocker Gäßchen		5
Wollenweberstraße		1
Wolrad-Kreusler-Straße		2
Woltersdorfer Straße		2
Wredowplatz		3
Wredowstraße	1-8	1
Wredowstraße	9-17	3
Wuster Ring		5
Wuster Straße		5
Wusterauer Anger		4
Wusterwitzer Straße		4
Zanderstraße	10-10G	1
Zanderstraße	1-3	2
Zauchestraße		1
Ziegelstraße		1
Ziesarer Landstraße		5
Zinnienweg		2
Zu den Eichen		2
Zu den Erdelöchern		5
Zu den Schinderfichten		4
Zum Faulen Hund		4
Zum Gutshof		5
Zum Kirschberg		5
Zum Krugpark		5
Zum Quenzsee		5
Zur Drehscheibe		4
Zur Kammgarnspinnerei		1
Zwickauer Weg		2

Anlage B - Fragebogen

Abbildung 10: Anschreiben Serienbrief



Stadt Brandenburg an der Havel, Küsterstr. 24, 14770 Brandenburg an der Havel

Max Mustermann
Straße Hausnummer
PLZ-Stadt

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSKUNFT erteilt
Geschäftsbereich Innere Service sowie
Ordnung und Sicherheit
Haupt- und Personalamt
Statistik und Wahlen

Melanie Schulz
Nicolaiplatz 30
14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: (03381) 55 10 55
Fax: (03381) 55 10 24
E-Mail: mietspiegel@stadt-brandenburg.de



Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 der Stadt Brandenburg an der Havel

Guten Tag,

der aktuelle Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel ist bis zum 29.06.2026 gültig. Um auch künftig eine verlässliche Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bieten zu können, wird der Mietspiegel derzeit neu geschrieben.

Der Mietspiegel wird eine gründliche Analyse der aktuellen Mietpreise und eine sorgfältige Datenerhebung beinhalten, um sicherzustellen, dass die Ergebnisse aktuell und verlässlich sind.

Auf Grundlage der Grundsteuerdaten der Stadt Brandenburg an der Havel wurde ermittelt, dass Sie Wohneigentum an folgender Anschrift haben:

Straße Hausnummer Hausnummernzusatz

Ich bitte Sie, im Zeitraum vom 2. Januar bis zum 28. Februar 2026 an der Erstellung des Mietspiegels mitzuwirken und den Online-Fragebogen vollständig und wahrheitsgemäß auszufüllen.

Zur Online-Befragung gelangen Sie über den nebenstehenden QR-Code oder über folgenden Link:

<https://www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel-vermietende-2026>

Die erhobenen Angaben werden ausschließlich zur Festlegung des ortsüblichen Mietpreises für Wohnungen verarbeitet und berücksichtigen Größe, Ausstattung, Lage und Zustand des Gebäudes. Bitte beachten Sie hierzu auch das beigegefügte Hinweisblatt.

Die Teilnahme an der Umfrage zum Mietspiegel ist nach Art. 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) verpflichtend. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach.

DATUM
28.12.2025

SPRECHZEITEN
Dienstag 09-12 und 15-17 Uhr
Donnerstag 09-12 und 15-17 Uhr

BANKVERBINDUNGEN
Kontoinhaber:
Stadt Brandenburg an der Havel

Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 0611 0000 10
BIC: MWLAD33HAN30

Brandenburger Bank
IBAN: DE51 1606 0070 0000 5055 00
BIC: GENODE33HAN

Postbank Berlin
IBAN: DE65 2501 0010 0001 0191 09
BIC: PSBKDE33HAN

Steuernummer: 045/144/00560
Gültiger-Identifikationsnummer:
DE 15 222 00000018555



DATENSCHUTZ
Hinweise zur Datenverarbeitung und zum elektronischen Schriftverkehr:
www.stadt-brandenburg.de/datenschutz

Werden keine, unvollständige oder verspätete Auskünfte erteilt, stellt dies gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Für Rückfragen zur Mitspielerhebung steht Ihnen die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel gerne per E-Mail unter mietspiegel@stadt-brandenburg.de oder telefonisch unter der Nummer (03381) 58 10 33 zu den folgenden Sprechzeiten zur Verfügung:

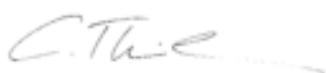
Dienstag 09-12 und 15-17 Uhr

Donnerstag 09-12 und 15-17 Uhr

Ich danke Ihnen für Ihre Mitwirkung an dieser für den Brandenburger Wohnungsmarkt wichtigen Erhebung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Conny Thiele
Sachgebietsleiterin

Abbildung 11: Hinweisblatt zur Umfrage

Hinweisblatt zur Umfrage zum Mietspiegel für Brandenburg an der Havel

Dieses Hinweisblatt informiert Sie über die Bedeutung des Mietspiegels und gibt wichtige Informationen zur Umfrage.

Fragen zur Umfrage zum Mietspiegel für die Stadt Brandenburg an der Havel werden per E-Mail unter mietspiegel@stadt-brandenburg.de oder telefonisch unter 03381/58 10 33 zu folgenden Sprechzeiten beantwortet:

Dienstag 09:00-12:00 und 15:00 – 17:00 Uhr

Donnerstag 09:00-12:00 und 15:00 – 17:00 Uhr

Bedeutung eines Mietspiegels

Ein Mietspiegel enthält eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage - die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete - und stellt damit eine wichtige Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter dar. Konkret kann ein Mietspiegel z. B. im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens angewendet werden.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

Nutzen Sie vorzugsweise den Service Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes (den Sie auf dem Anschreiben finden) gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:

<https://stadt-brandenburg.de/mietspiegel-vermietende-2026>

Sollten Sie Anschreiben zu mehreren Adressen erhalten haben, sind Sie für jede Anschrift separat zur Auskunft verpflichtet.

Füllen Sie den Fragebogen für jede Anschrift separat aus. Zunächst werden Angaben zum Gebäude erfragt und anschließend zu den einzelnen Wohnungen in diesem Gebäude, die sich in Ihrem Eigentum befinden. Für jede Wohnung, die Ihnen gehört, besteht eine Auskunftspflicht.

Kontaktieren Sie uns bitte, wenn:

1. Sie nicht über den Online-Fragebogen teilnehmen können. Nach Absprache erhalten Sie den Fragebogen auf Papier und können so auf diesem Wege teilnehmen.
2. sich an einer Objektanschrift mehr als zehn Wohnungen befinden.
3. Sie für mehr als fünf Objektanschriften Auskunft geben müssen, kann Ihnen ein (Excel-)Fragebogen zugesandt werden.

Teilnahmepflicht

Die Teilnahme an der Umfrage zum qualifizierten Mietspiegel ist seit der Gesetzesänderung im Mietspiegelreformgesetz nach Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) verpflichtend. Bitte kommen Sie dieser Pflicht nach und füllen den Fragebogen vollständig aus. Verstöße oder Verweigerungen hinsichtlich der Auskunftspflicht können mit einem Bußgeld belegt werden.

Mietspiegelrelevante Wohnungen

Nicht alle Wohnungen können in die Berechnung des Mietspiegels einfließen. Ob Ihre Wohnung für den Mietspiegel relevant ist, wird über die Filterfragen im Fragebogen geklärt.

Bei Nutzung des Online-Fragebogens klicken Sie in jedem Fall auf „Fragebogen absenden“, damit Ihre Meldung bei uns eingeht.

Umgang mit Ihren Daten

Es werden keine personenbezogenen Daten im Fragebogen erhoben und Ihre Angaben werden nicht in einer Form veröffentlicht, die einen Rückschluss auf einzelne Wohnungen oder ein einzelnes Gebäude ermöglichen. Für die Auswahl der Erhebungsanschriften hat die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel die gesetzlich zulässigen Angaben aus den Grundsteuerdaten herangezogen. Die Trennung der personenbezogenen Daten von den Befragungsdaten wird umgehend erfolgen, sobald der Befragungsablauf dies zulässt.

Das Informationsblatt nach Artikel 12, 13 und 14 der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie auf der Homepage der Stadt unter folgenden Link einsehen:

<https://www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel-datenschutz>

Technischer Hinweis:

Es ist jederzeit möglich, das Ausfüllen des Fragebogens zu unterbrechen. Ihre erfassten Daten gehen nicht verloren, wenn Sie die Schaltfläche „später weitermachen“ und den dort angegebenen Link nutzen.

Allgemeine Hinweise zur Befragung:

Stichtag für Ihre Angaben ist der 01.01.2026. Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die Wohnung(en) aus, für die Sie Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Vermieterin oder Vermieter sind. Angaben zu Wohnungen an Objektanschriften, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Wohnung, tragen Sie bitte Ihre Angaben nur für diese eine Wohnung ein. Sind Sie nicht oder nicht mehr Vermieterin oder Vermieter des Gebäudes oder einer Wohnung unter der genannten Anschrift, bitten wir Sie dennoch um eine kurze Mitteilung an die oben angegebene E-Mail-Adresse.

Abbildung 12: Begriffsbestimmungen Fragebogen

Seite 2 von 67
Voransicht

Hinweise zu den Begriffen im Fragebogen:

Sollten Sie während der Umfrage Unterstützung beim Ausfüllen benötigen, können Sie diese Ausfüllhilfe jederzeit erneut aufrufen. Die Hinweise zur Umfrage finden Sie unter folgendem Link auf unserer Stadtseite: <https://www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel/hinweise>.

Auskunftspflicht
Sie sind verpflichtet, für alle Wohnungen an dieser Anschrift Auskunft zu erteilen. Dazu zählen alle Wohnungen in diesem Gebäude, die sich in Ihrem Eigentum befinden.

Zunächst machen Sie bitte Angaben zum Gebäude. Sollte das Gebäude nicht mietspiegelrelevant sein, gelangen Sie zum Ende der Befragung. Ist das Gebäude mietspiegelrelevant, werden Sie im Anschluss nach der Gesamtzahl der Wohnungen im Gebäude und danach nach der Anzahl der Wohnungen in Ihrem Eigentum befragt. Im weiteren Verlauf beantworten Sie nur die Fragen zu den Wohnungen, die sich in Ihrem Eigentum befinden.

Nicht jede Wohnung ist für die Erstellung des Mietspiegels relevant. Durch die Filterfragen dieser Befragung wird geprüft, ob Ihre Wohnung in die Berechnung des Mietspiegels einfließt. Falls Ihre Angaben ergeben, dass eine Wohnung nicht relevant ist, werden deren Daten nicht berücksichtigt und Sie gelangen zur nächsten Wohnung.

Bitte denken Sie daran, nach Abschluss der Befragung den Fragebogen abzusenden und die Quittung für Ihre Unterlagen auszudrucken oder zu speichern.

Erhebungsstichtag
Der Erhebungsstichtag für den Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel ist der **01.01.2026**. Dies ist der Zeitpunkt, auf den sich die Ergebnisse des Mietspiegels beziehen. Mietspiegelrelevant sind die Nettokaltmieten für Wohnungen die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder verändert wurden (§ 558 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB).

Gebäude
Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen (§ 2 Absatz 2 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO). Hauseingänge mit eigener Hausnummer zählen als eigenes Gebäude. **Nicht mietspiegelrelevant sind Gebäude wie Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit weniger als 3 Wohnungen.** Durch die Beantwortung der Fragen wird ermittelt, ob Ihr Gebäude für den Mietspiegel relevant ist. Sollte dies nicht der Fall sein, werden nur wenige Fragen zum Gebäude gestellt und die Befragung anschließend beendet.

Vorderhaus ist der Gebäudeteil, der direkt an der Straße liegt und meist den Haupteingang des Hauses bildet.
Hinterhaus ist ein Gebäude, das sich im Innenhof befindet und meist über einen Durchgang oder Hof erreichbar ist.
Seitenflügel ist ein seitlicher Gebäudeteil, der nicht den Hauptteil eines Hauses darstellt, sondern als eigenständige Einheit an der Seite eines größeren Gebäudekomplexes angebaut ist – entweder rechts oder links vom Hauptgebäude. Seitenflügel können von Anfang an Teil eines Bauplans sein oder später als Anbau hinzugefügt werden.

Etagen im Gebäude
Ausgangspunkt ist der Haupteingang. Dazu zählen auch das Erdgeschoss und ausgebaute, bewohnbare Dachgeschosse. Ein Dachgeschoss ohne Wohnung zählt nicht als Etage.

Die Zählung der Etagen beginnt mit dem Erdgeschoss (= 01). Etagen, in denen sich Gewerberäume befinden, werden mitgezählt. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) oder Kellergeschosse.

Baujahr
Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Wurden Gebäude durch Schäden unnutzbar und später wiederhergestellt, gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung. Bei total zerstörten Gebäuden hingegen gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Sollte das genaue Baujahr nicht bekannt sein, ist eine Schätzung bei Altbauten möglich.

Stichtag Neubau/Komplettmodernisierung
Hinsichtlich des Zeitpunkts für Neubau/Komplettmodernisierung wurde der Stichtag 01.01.2011 festgelegt. Orientiert wurde sich dabei an der durchschnittlichen Lebensdauer von einzelnen Bauteilen an Wohngebäuden. Als Komplettmodernisierungsjahr zählt das Jahr bei Abschluss der Modernisierungsarbeiten. Im Abschnitt **Zustand des Gebäudes** soll der Modernisierungsstand des Gebäudes festgestellt werden.

Die Komplettmodernisierung eines Gebäudes ab 01.01.2011 erfordert die Einhaltung aller relevanten rechtlichen Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Umweltschutz. Der Zustand des Gebäudes betrifft unter anderem Aspekte wie Erneuerung von Heizung, Einbau von isolierverglasten Fenstern und Wärmedämmung der Außenwände.

Nettokaltmiete (NKM)
Bei den im Mietspiegelfragebogen abgefragten Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete für die laut Mietvertrag ausgewiesene Wohnfläche. Das ist die Grundmiete (einschließlich Modernisierungszuschläge) ohne Betriebskosten sowie ohne Verbrauchskosten für Sammelheizung, Zentralheizung und Warmwasser, Möbliierungs- und Untermietzuschläge, Mietminderung und zusätzlich vereinbarte Zahlungen.

Änderung Nettokaltmiete = Änderung der monatlichen Nettokaltmiete je Quadratmeter (Anpassungen zu Betriebskostenvorauszahlungen zählen nicht dazu!)

Betriebskosten
Das sind umlagefähige Kosten, die durch das Eigentum und seine Bewirtschaftung entstehen. Sie sind nicht von der Kaltmiete erfasst und werden meistens in Form einer (monatlichen) Betriebskostenvorauszahlung direkt an die Vermieterin/den Vermieter gezahlt.

Nebenkosten
Nebenkosten sind alle Kosten die keine Betriebskosten sind, wie z. B. die Verwaltung und die Instandhaltung oder einmalige Kosten, die nicht laufend entstehen.

Wohnungen
Wohnungen sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume in Wohngebäuden oder Wohn- und Geschäftshäusern, die die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen.
Gemäß § 48 BbgBO müssen innerhalb jeder Wohnung die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Jede

0.2

Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

Wohnungsart

Dachgeschosswohnung: Wohnung, die in der obersten Etage eines Gebäudes direkt unter dem Dach liegt (im Dachgeschoss), Dachschrägen sind Teil der Wohnung.

Maisonettewohnung: Zusammenhängende Wohnung über mindestens zwei Stockwerke, die über eine Innentreppe erschlossen ist.

Souterrainwohnung: Wohnung, die unterhalb des Erdgeschosses und des Straßenniveaus liegt.

Etagenwohnung: Alle übrigen Wohnungen (es können sich auch mehrere Wohnungen in einer Etage befinden).

Wohnraum

Zu den Wohnräumen zählen Wohn- und Schlafräume. Nicht als Wohnräume zählen Nebenräume wie Küchen, Flure, Abstellräume, Speisekammern, Badezimmer und Toiletten.

Größe der Wohnung

Gemäß §§ 2, 3 und 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).

Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattung der Wohnung bezieht sich auf die Ausstattungsmerkmale, die von der Vermieterin/dem Vermieter gestellt werden. Das bedeutet auch, dass Ausstattungsmerkmale, die von der Mieterin/dem Mieter selbst eingebaut wurden (bspw. Einbau eines Kamins, Einbau anderer Bodenbelege etc.), für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind.

Ein Aufzug gilt nur dann als Sonderausstattung, wenn er der jeweiligen Wohnung einen tatsächlichen Gebrauchsvorteil verschafft. Ein solcher Vorteil liegt insbesondere dann vor, wenn der Aufzug den Zugang zur Wohnung erleichtert, etwa indem Treppensteigen reduziert oder ganz vermieden wird. Bei Erdgeschosswohnungen besteht ein Gebrauchsvorteil durch den Aufzug nur, sofern dieser einen barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Sammelheizung

Eine Sammelheizung (einschließlich Zentralheizung, Gasautomatik, Etagenheizung und Nachtstromspeicheröfen) ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabequellen, die in jedem zum Aufenthalt bestimmten Raum vorhanden sein müssen, sämtliche Räume der Wohnung gleichzeitig erwärmt werden können. Bei Warmluftheizungen, die nur jeweils die Beheizung eines Teiles der Wohnung zulassen, ist die Eingruppierung an der unteren Grenze der jeweiligen Mietpreisspanne angemessen. Dies gilt auch für die Nachtstromspeicheröfen, wenn nicht in allen Räumen, die zum Aufenthalt bestimmt sind, mindestens ein Heizkörper vorhanden ist.

MUSTER
Nicht ausfüllen!

Abbildung 13: Musterfragebogen (Auszug)

Seite 9 von 67
Voransicht

1.4 Sind Sie bezogen auf die Anschrift:	
☐ Vermieterin/Vermieter ☐ Eigentümerin/Eigentümer ☐ Mieterin/Mieter	
1.5 An der Anschrift des Gebäudes befindet sich ein Ein-/Zweifamilienhaus bzw. ein Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort nein —> Weiter mit Frage 2.1! Bei Antwort ja —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2. Fragen zum Gebäude

Wenn sich an dieser Anschrift ein Hinterhaus oder ein Seitenflügel befindet, werden Sie dazu im zweiten Teil des Fragebogens befragt.

Sollte diese Anschrift mehrere Hinterhäuser oder Seitenflügel aufweisen, dann melden Sie sich bitte dienstags und donnerstags von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 15.00 Uhr - 17.00 Uhr unter der Telefonnummer 03381 58 10 33 oder per E-Mail an mietspiegel@stadt-brandenburg.de.

Fragen zum Zustand des Gebäudes

2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt? Eine Schätzung bei Altbauten ist möglich. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	Baujahr
2.2 Haben seit dem 01.01.2011 Modernisierungsarbeiten an dem Gebäude stattgefunden?	☐ ja ☐ nein
2.3 Bitte geben Sie an, welche Modernisierungsarbeiten seit dem 01.01.2011 abgeschlossen wurden.	
	ja nein
Einbau bzw. Erneuerung der Zentralheizung (Sammel- bzw. Etagenheizung)	☐ ☐
Einbau von isolierverglasten Fenstern	☐ ☐
Erneuerung bzw. Restaurierung der Dacheindeckung	☐ ☐
Modernisierung des Bad- und Sanitärbereichs	☐ ☐
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Wände)	☐ ☐
Restaurierung der Fassade oder Wärmedämmung der Außenwände	☐ ☐
Modernisierung Treppenhaus	☐ ☐
Verbesserung der Leitungssysteme (z. B. Trinkwasser, Abwasser, Elektro)	☐ ☐
2.4 In welchem Jahr wurde die Komplettmodernisierung abgeschlossen? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	Jahr
2.5 Wie viele Etagen besitzt das Gebäude (z. B. 01)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	
2.6 Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Gebäude?	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐ 9 ☐ 10
2.7 Wie viele Wohnungen in dem Gebäude befinden sich in Ihrem Eigentum bzw. vermieten Sie?	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 ☐ 7 ☐ 8 ☐ 9 ☐ 10

3. Wohnung 1

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den folgenden Fragen wird herausgefunden, ob Ihre Wohnung mietspiegelrelevant ist. Sollte dies nicht der Fall sein, werden nur wenige Fragen zur Wohnung gestellt.

3.1 Fragen zur Mietspiegelrelevanz der Wohnung

3.1.2 In welcher Etage des Gebäudes liegt die Wohnung (z. B. 02, bei Maisonettewohnung zählt der Wohnungseingang)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	
3.1.2 Die Wohnung wird ganz oder teilweise von Ihnen selbst genutzt.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort nein —> Weiter mit Frage 3.1.3! Bei Antwort ja —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!
3.1.3 Die Wohnung war am 01.01.2026 vermietet.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort ja —> Weiter mit Frage 3.1.4! Bei Antwort nein —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!
3.1.4 Die Nettokaltmiete für die Wohnung wurde zwischen dem 02.01.2020 und 01.01.2026 geändert oder durch einen Mietvertrag neu vereinbart.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort ja —> Weiter mit Frage 3.1.5! Bei Antwort nein —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

3.1.5 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein —> Weiter mit Frage 3.1.6! Sollte eine Aussage mit ja beantwortet sein endet die Befragung an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!		
	ja	nein
Es handelt sich bei dieser Wohnung um geförderten Wohnraum oder die Wohnung unterliegt einer Mietpreisbindung.	☐	☐
Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt (z. B. Büro, Praxis, Ferienwohnung).	☐	☐
Es besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter bzw. zur Mieterin/zum Mieter.	☐	☐
In der Nettokaltmiete der Wohnung sind Posten enthalten, die nicht separat ausgewiesen werden können (z. B. Garage-/Stellplatzmiete, Miete für sonstige Räume).	☐	☐
Die derzeitige Nettokaltmiete ist aus einem besonderen Grund nicht marktüblich festgesetzt worden (z. B. Gefälligkeitsmiete, Dienst- oder Werkswohnung).	☐	☐

3.1.6 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein —> Weiter mit Frage 3.2! Sollte eine Aussage mit ja beantwortet sein endet die Befragung an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!		
	ja	nein
Die Mietzahlung der Wohnung deckt Serviceleistungen ab (z. B. Verpflegung, Betreutes Wohnen).	☐	☐
Die Wohnung hat mehrere Mietverhältnisse (z. B. Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen: mehrere Personen mit jeweils einem eigenen Mietvertrag leben in einer Wohnung zusammen).	☐	☐
Die Wohnung liegt in einem Studenten- oder Jugendwohnheim, einer anderen Art von Heim (Altenpflege- oder sonstigem Heim) oder einer städtischen Unterkunft (z. B. Heim für Obdachlose bzw. Asylsuchende).	☐	☐
Die Wohnung wird als möbliert oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche oder Einbauschränke gehören nicht dazu).	☐	☐
Die Wohnung ist nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr).	☐	☐

3.2 Fragen zum Mietvertragsbeginn und zur Miete

3.2.1 Wann begann das Mietverhältnis für die Wohnung (z. B. 01/01/2018)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	/ /
3.2.2 Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert (z. B. 02/01/2018)? Anpassungen zu Nebenkostenzahlungen/Betriebskostenvorauszahlungen sind nicht gemeint. Ohne Änderung der Nettokaltmiete tragen Sie bitte den Beginn des Mietverhältnisses ein. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	/ /
3.2.3 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung am 01.01.2026? Gemeint ist der Betrag ohne Betriebskosten, Mietminderung und zusätzlich vereinbarte Zahlungen. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	, €
3.2.4 Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete für die Wohnung am 01.01.2026? Gemeint ist der Betrag inklusive Betriebskosten/Nebenkosten und zusätzlich vereinbarte Zahlungen. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	, €

3.3 Fragen zur Art, Lage und Größe der Wohnung

3.3.1 Zu welcher Wohnungsart gehört die Wohnung?	
☐ Dachgeschosswohnung ☐ Etagenwohnung ☐ Maisonettewohnung ☐ Souterrainwohnung	
3.3.2 Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	
3.3.3 Wie groß ist die Wohnung laut Mietvertrag? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	, m ²

3.4 Fragen zur Ausstattung der Wohnung

3.4.1 Sind alle Wohnräume beheizbar?	☐ ja	☐ nein
3.4.2 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Heizungsart verfügt die Wohnung?		
	ja	nein
Sammelheizung (einschließlich Zentralheizung, Gasautomatik, Etagenheizung oder Nachtstromspeicheröfen)	☐	☐
Einzelöfen (z. B. Kohleöfen)	☐	☐
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	☐	☐
3.4.3 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Badausstattung verfügt die Wohnung?		
	ja	nein
Bad und WC in der Wohnung	☐	☐
Bad mit Dusche	☐	☐
Bad mit Wanne	☐	☐
zweites Bad oder zweites separates WC	☐	☐

3.4.4 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Sonderausstattung verfügt die Wohnung?		
	ja	nein
Aufzug (Reduzierung oder Wegfall von Treppensteigen)	☐	☐
Balkon/Terrasse/Loggia	☐	☐
zweiter Balkon/zweite Terrasse/Loggia	☐	☐
Fußböden der Wohnräume aus Naturholz (z. B. Parkett, Dielung), Keramik oder Naturstein	☐	☐
Garage/Stellplatz (nur, wenn nicht separat gemietet, sondern in der angegebenen NKM enthalten ist)	☐	☐

4. Wohnung 2

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den folgenden Fragen wird herausgefunden, ob Ihre Wohnung mietspiegelrelevant ist. Sollte dies nicht der Fall sein, werden nur wenige Fragen zur Wohnung gestellt.

4.1 Fragen zur Mietspiegelrelevanz der Wohnung

4.1.1 In welcher Etage des Gebäudes liegt die Wohnung (z. B. 02, bei Maisonettewohnung zählt der Wohnungseingang)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	
4.1.2 Die Wohnung wird ganz oder teilweise von Ihnen selbst genutzt.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort nein —> Weiter mit Frage 4.1.3! Bei Antwort ja —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!
4.1.3 Die Wohnung war am 01.01.2026 vermietet.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort ja —> Weiter mit Frage 4.1.4! Bei Antwort nein —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!
4.1.4 Die Nettokaltmiete für die Wohnung wurde zwischen dem 02.01.2020 und 01.01.2026 geändert oder durch einen Mietvertrag neu vereinbart.	☐ ja ☐ nein Bei Antwort ja —> Weiter mit Frage 4.1.5! Bei Antwort nein —> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

4.1.5 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein —> Weiter mit Frage 4.1.6! Sollte eine Aussage mit ja beantwortet sein endet die Befragung an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!		
	ja	nein
Es handelt sich bei dieser Wohnung um geförderten Wohnraum oder die Wohnung unterliegt einer Mietpreisbindung.	☐	☐
Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt (z. B. Büro, Praxis, Ferienwohnung).	☐	☐
Es besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter bzw. zur Mieterin/zum Mieter.	☐	☐
In der Nettokaltmiete der Wohnung sind Posten enthalten, die nicht separat ausgewiesen werden können (z. B. Garage-/Stellplatzmiete, Miete für sonstige Räume).	☐	☐
Die derzeitige Nettokaltmiete ist aus einem besonderen Grund nicht marktüblich festgesetzt worden (z. B. Gefälligkeitsmiete, Dienst- oder Werkswohnung).	☐	☐

4.1.6 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein —> Weiter mit Frage 4.2! Sollte eine Aussage mit ja beantwortet sein endet die Befragung an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!
--

Literaturverzeichnis

BGB, Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

Börstinghaus, U. P. / Clar, M., Mietspiegelrecht: MsV (Mietspiegel-VO), BGB, EGBGB – Kommentar, 1. Aufl., C.H.Beck, München 2023

Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlung zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024

Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 3. Auflage 2020

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, ber. 1997 S. 1061), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2023 (BGBl. I S. 354) m.W.v. 15. Dezember 2023

"Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts tritt in Kraft", Haufe Online-Redaktion, 30.06.2022, https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/mietspiegel-reform-immobilienbranche-gegen-ausweitung_84342_484664.html, (zuletzt abgerufen am 04.08.2026)

Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 1998 (BGBl. I S. 3322), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 255) geändert worden ist

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4779), die am 1. Juli 2022 in Kraft getreten ist

Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung - BbgMietspZV) vom 30. August 2022 (GVBl.II/22, [Nr. 59])

Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), das zuletzt durch Artikel 76 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Zivilprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328) geändert worden ist