

Stadt Brandenburg.

Wohnen an der Havel



Brandenburger Mietspiegel

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

* = Fallzahl zwischen 15 und 29

** = Fallzahl zwischen 10 und 14

Freifelder = keine Werte vorhanden/Fallzahl < 10

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: Oktober 2024

Statistischer Auskunftsdiest: Telefon: 03381/58 10 21
Telefax: 03381/58 10 24
Email: 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	9
Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel	9
Ziel und Zweck des Mietspiegels	11
Mieterhöhung im Mietrecht.....	12
Geltungsbereich	13
Begriffsbestimmungen.....	15
Wohnung	15
Mietbegriff.....	15
Ortsübliche Vergleichsmiete.....	15
Methodik der Datenerhebung	16
Grundgesamtheit.....	18
Vollerhebung.....	19
Fragebogen.....	20
Datenaufbereitung und Datenanalyse	21
Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen.....	22
Mittelwerte und Spannen.....	26
Standardfehler und Varianz	29
Validierung und Analyse der Miethöhe	32
Aufbau des Mietspiegels	34
Merkmal Wohnlage	34
Merkmal Zustand des Gebäudes	36
Merkmal Ausstattung der Wohnung.....	37
Merkmal Wohnungsgröße.....	38
Mietspiegeltabelle.....	40
Erläuterung zur Mietspiegeltabelle	40
Tabellenfelder	41
Umgang mit Mittelwert und ausgewiesenen Mietspannen.....	41
Quartier 1 (Zentrum und zentrumsnahe Lagen)	42
Quartier 2 (Klingenberg-/Walzwerksiedlung, Wilhelmsdorfer Vorstadt).....	43
Quartier 3 (Nord).....	44
Quartier 4 (Hohenstücken)	46
Quartier 5 (Gördern)	47
Quartier 6 (Plaue, Kirchmöser)	48
Quartier 7 (Übrige Gebiete)	50
Anlage A – Straßenverzeichnis	52
Anlage B - Fragebogen	60

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rücklauf- und Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung	25
Tabelle 2: Quartier 1 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	31
Tabelle 3: Quartier 2 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	31
Tabelle 4: Quartier 3 :- Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne	31
Tabelle 5: Quartier 4 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	31
Tabelle 6: Quartier 5 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne	32
Tabelle 7: Quartier 6 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	32
Tabelle 8: Quartier 7 - Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne.....	32
Tabelle 9: Quartier 1 - Absolute Anzahl der Mietfälle	42
Tabelle 10: Quartier 1 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	42
Tabelle 11: Quartier 1 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	42
Tabelle 12: Quartier 1 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	43
Tabelle 13: Quartier 2 - Absolute Anzahl der Mietfälle	43
Tabelle 14: Quartier 2 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	43
Tabelle 15: Quartier 2 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	44
Tabelle 16: Quartier 2 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	44
Tabelle 17: Quartier 3 - Absolute Anzahl der Mietfälle	44
Tabelle 18: Quartier 3 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	45
Tabelle 19: Quartier 3 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	45
Tabelle 20: Quartier 3 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	45
Tabelle 21: Quartier 4 - Absolute Anzahl der Mietfälle	46
Tabelle 22: Quartier 4 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	46
Tabelle 23: Quartier 4 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	46
Tabelle 24: Quartier 4 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	47
Tabelle 25: Quartier 5 - Absolute Anzahl der Mietfälle	47
Tabelle 26: Quartier 5 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	47
Tabelle 27: Quartier 5 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	48
Tabelle 28: Quartier 5 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	48
Tabelle 29: Quartier 6 - Absolute Anzahl der Mietfälle	48
Tabelle 30: Quartier 6 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	49
Tabelle 31: Quartier 6 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	49
Tabelle 32: Quartier 6 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	49
Tabelle 33: Quartier 7 - Absolute Anzahl der Mietfälle	50
Tabelle 34: Quartier 7 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle.....	50
Tabelle 35: Quartier 7 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne	50
Tabelle 36: Quartier 7 – Mittelwert und Spanne der Mieten aus der 2/3-Spanne.....	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Tägliche Rücklaufstatistik Eigentümer	17
Abbildung 2: Spannenbildung mit 2/3 Spanne	27
Abbildung 3: Lagezuordnung der Quartiere des Mietspiegels 2024	36
Abbildung 4: Streudiagramm zum Einfluss Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis.....	39
Abbildung 5: Anschreiben Serienbrief.....	60
Abbildung 6: Hinweisblatt zur Umfrage.....	62
Abbildung 7: Begriffsbestimmungen Fragebogen.....	64
Abbildung 8: Musterfragebogen.....	66

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 Mieter 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 2024 umfasst das gesamte Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel und ist in sieben Quartiere unterteilt. Er gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten mit mindestens drei Wohneinheiten. Der Mietspiegel 2024 ist die neunte Ausgabe dieser Reihe seit der ersten Veröffentlichung im Jahr 1997. 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 2024 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 2024 für die Stadt Brandenburg an der Havel wurde durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter am 20. Juni 2024 einstimmig als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Bürgerlichen Gesetzbuches anerkannt.
Er tritt mit Veröffentlichung am 30. Juni 2024 in Kraft und ist bis zum 29. Juni 2026 gültig. Der qualifizierte Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Geschosswohnungsbauten ab 3 Wohneinheiten.*

Die Erstellung des Mietspiegels 2024 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 Festlegung angemessener Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt einer bestimmten Region. Sie basieren auf umfassenden Datenanalysen, die verschiedene Aspekte des lokalen Wohnungsmarktes berücksichtigen. Darunter zählen verschiedene Faktoren, wie die Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie Lage der Wohnung in der Region. Neben der unmittelbaren Funktion als Mittel zur Begründung von Mieterhöhungen erfüllt er weitere Aufgaben.

Dazu zählen:

- **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 Dokumentation des Mietspiegels 2024 für die Stadt Brandenburg an der Havel soll sowohl Mietern als auch Vermietern als zuverlässige Informationsquelle dienen. Sie behandelt alle relevanten Aspekte, die für die Erstellung eines Mietspiegels von Bedeutung sind, beginnend mit den rechtlichen Rahmenbedingungen und Begriffsbestimmungen, gefolgt von der Datenerhebung und -analyse, und schließt mit der Mietpreisermittlung ab. Neben einfachen Mietspiegeln gibt es auch qualifizierte Mietspiegel, die spezifische Anforderungen erfüllen müssen, um als verlässliche Grundlage zu dienen.

Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels:

- **Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen:** Dies bedeutet, dass die Methodik zur Erhebung und Auswertung der Mietdaten auf fundierten und nachvollziehbaren wissenschaftlichen Prinzipien basiert. Die Erstellung sollte transparent und nachvollziehbar sein, um die Validität der Daten zu gewährleisten.
- **Anerkennung:** Ein Mietspiegel wird als qualifiziert betrachtet, wenn er von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- **Aktualisierung:** Der Mietspiegel muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Diese Anpassung kann durch eine Stichprobe oder unter Berücksichtigung des Lebenshaltungskostenindex erfolgen. Nach vier Jahren ist eine vollständige Neuerstellung des Mietspiegels erforderlich, um sicherzustellen, dass die Daten aktuell und relevant bleiben.
- **Gesetzliche Vermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete:** Die Anerkennung des Mietspiegels führt zur Vermutung, dass er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und die darin aufgeführten Mietpreisspannen die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben.

Ein qualifizierter Mietspiegel unterscheidet sich durch seine methodische Erstellung von einem einfachen Mietspiegel.¹ Diese methodische Vorgehensweise umfasst mehrere wichtige Aspekte, die zusammen ein umfassendes und zuverlässiges Bild des lokalen Wohnungsmarktes liefern. Zu den anerkannten wissenschaftlichen Methoden gehört eine Tabellenanalyse mit einer repräsentativen Stichprobe und transparentem Datenerhebungsverfahren.² Die Tabellenanalyse kategorisiert Wohnungen anhand typischer Merkmale wie Baualter, Größe, Lage und Ausstattung. Die Stichprobe umfasst Neu- und Bestandsmieten, die in den letzten sechs Jahren verändert oder neu vereinbart wurden.

Während des gesamten Erhebungs- und Auswertungsprozesses müssen Maßnahmen zum geltenden Datenschutz ergriffen werden, um den Schutz der beteiligten Personen sicherzustellen. Die gesetzlichen Datenschutzbestimmungen legen Anforderungen an die Methodik der Mietspiegelerstellung fest und fordern Transparenz in Bezug auf die verwendeten Daten und Verfahren. Dies umfasst sowohl technische als auch organisatorische Maßnahmen zur Datensicherheit, wodurch die Integrität des Mietspiegels sichergestellt wird und die Beteiligten geschützt werden.

Die besondere Eigenschaft eines qualifizierten Mietspiegels besteht darin, dass unterstellt wird, dass die darin ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln, wie es in § 558d BGB festgelegt ist. Diese Annahme basiert auf einer widerleglichen Vermutung³ und verleiht dem qualifizierten Mietspiegel im Rahmen von Mietprozessen eine erhöhte Beweiskraft. Er bildet die ortsübliche Vergleichsmiete zuverlässig ab und dient somit als Grundlage für deren Feststellung. Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Brandenburg an der Havel entspricht diesen anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgten durch die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel, die für die Erhebung, Analyse und Aufbereitung der relevanten Mietdaten verantwortlich ist.

¹ § 558d Qualifizierter Mietspiegel Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_558d.html (zuletzt abgerufen am 25.06.2024)

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)

³ § 292 der Zivilprozessordnung (ZPO), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/_292.html (zuletzt abgerufen am 07.05.2024)

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,
- wobra Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Brandenburg an der Havel mbH.

Die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel nimmt die Moderation und Leitung des Arbeitskreises wahr. Im Zeitraum von Juli 2023 bis Mai 2024 fanden insgesamt sechs 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 Vermieter 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.⁴

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.

⁴ vgl. "Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts tritt in Kraft", Haufe Online-Redaktion, 30.06.2022, abrufbar unter: https://www.haufe.de/immobiliens/wirtschaft-politik/mietspiegel-reform-immobilienbranche-gegen-ausweitung_84342_484664.html (zuletzt abgerufen am 16.07.2024)

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)

Artikel 238 Datenverarbeitung und Auskunftspflichten

Dieser Artikel 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.

§ 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 ist ein wichtiges Instrument zur objektiven Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sein zentraler Zweck besteht darin, eine verlässliche Methode zur Bestimmung von Mietpreisen bereitzustellen. Durch die standardisierte Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB wird eine transparente und nachvollziehbare Basis geschaffen, die Mietparteien klare Orientierung bietet. Darüber hinaus spielt der Mietspiegel eine bedeutende Rolle in der staatlichen Wohnungspolitik. Die kontinuierliche Beobachtung und Analyse der Mietpreisentwicklung liefert wertvolle Erkenntnisse über die Dynamik des Wohnungsmarktes.

Der Mietspiegel ermöglicht es, Mietpreissteigerungen zu überwachen und gegebenenfalls regulierend einzutreten, um eine übermäßige Belastung der Mieter zu verhindern und soziale Stabilität zu gewährleisten. Er ist somit nicht nur ein unverzichtbares Instrument zur Schaffung von Transparenz und Konfliktprävention auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch ein bedeutender Baustein für eine gerechte und ausgewogene Wohnungspolitik. Seine Rolle als verbindliche Referenz für Mietpreise macht ihn zu einem zentralen Element der Wohnungspolitik und -verwaltung, dessen Bedeutung in der heutigen Gesellschaft nicht zu unterschätzen ist.

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:

- Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- die Angabe der Mietpreise von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder
- Mietdatenbanken oder
- Mietspiegel.

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 Wirtschaftsstrafgesetzes⁵

⁵ § 5 Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz 1954), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/wistrg_1954/_5.html (zuletzt abgerufen am 30.09.2024)

und des Strafgesetzbuches bezüglich Mietpreisüberhöhung und Mietwucher⁶. Der Mietspiegel kann in diesem Zusammenhang als Orientierungshilfe dienen.

Geltungsbereich

Der Begriff Geltungsbereich bezieht sich auf einen spezifisch, 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, sollten 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 Geltungsbereich für den Brandenburger Mietspiegel tritt ab dem 30. Juni 2024 in Kraft und gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten. Dieser Geltungsbereich bleibt bis zum 29. Juni 2026 gültig. Der Mietspiegel gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn 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,
- 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

⁶ § 291 Strafgesetzbuch (StGB)), abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/stgb/_291.html (zuletzt abgerufen am 30.09.2024)

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
- 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

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. Innerhalb jeder Wohnung müssen die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche, ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette vorhanden sein.

Mietbegriff

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. Die Mittelwerte stellen den durchschnittlichen Mietpreis in Euro pro Quadratmeter dar. Sie dienen als Orientierung für die Festlegung der Mietpreise und geben einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ähnlicher Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein zentraler Begriff im deutschen Mietrecht, der den durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen beschreibt, die hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind. Diese Miete wird in einer bestimmten Region ermittelt und dient als wichtiger Indikator für den aktuellen Marktwert von Mietwohnungen. Sie bietet sowohl Vermietern als auch Mietern eine wertvolle Orientierungshilfe bei der Festlegung und Bewertung von Mietpreisen.

Ein Mietspiegel ist das gängigste Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Mietspiegel nicht alle individuellen Merkmale jeder Wohnung berücksichtigen kann. Im Tabellenmietspiegel werden Wohnungen als ortsüblich betrachtet, wenn ihre Mietpreise innerhalb einer definierten Spanne liegen, die etwa zwei Drittel aller Mieten dieser spezifischen Wohnungskategorie umfasst. Diese statistische Methode stellt sicher, dass die Mehrheit der typischen Mietpreise erfasst wird. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden

Wohnungen berücksichtigt, deren Miete sich zum Stichtag in den letzten sechs Jahren verändert hat und 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 vielfältigen Einflussfaktoren, die die Mietpreise in der Stadt beeinflussen können.

Die Lage einer Wohnung wird anhand spezifischer Kriterien wie Straße und Hausnummer bestimmt und einem Quartier zugeordnet. Der Zustand des Gebäudes, einschließlich Baujahr und durchgeführter Modernisierungen, wird sorgfältig erfasst, da diese Faktoren den Mietpreis erheblich beeinflussen können. Auch die Ausstattungsmerkmale der Wohnungen, wie etwa das Vorhandensein von Balkon oder Terrasse, fließen in die Berechnungen ein. Die Wohnungsgrößen werden in definierte Größenklassen eingeteilt, um sicherzustellen, dass ähnliche Wohnungstypen verglichen werden können. Durch diesen strukturierten und methodischen Prozess wird eine präzise Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Brandenburg an der Havel gewährleistet. Dies ermöglicht es sowohl Vermietern als auch Mieter, eine fundierte Basis für die Festlegung und Bewertung von Mietpreisen zu erhalten.

Methodik der Datenerhebung

Im April 2023 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 2023 der Fragebogen für die Datenerhebung festgelegt. Dies markierte einen wichtigen Schritt im Prozess, um sicherzustellen, dass alle relevanten Aspekte angemessen berücksichtigt wurden.

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 2024 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.

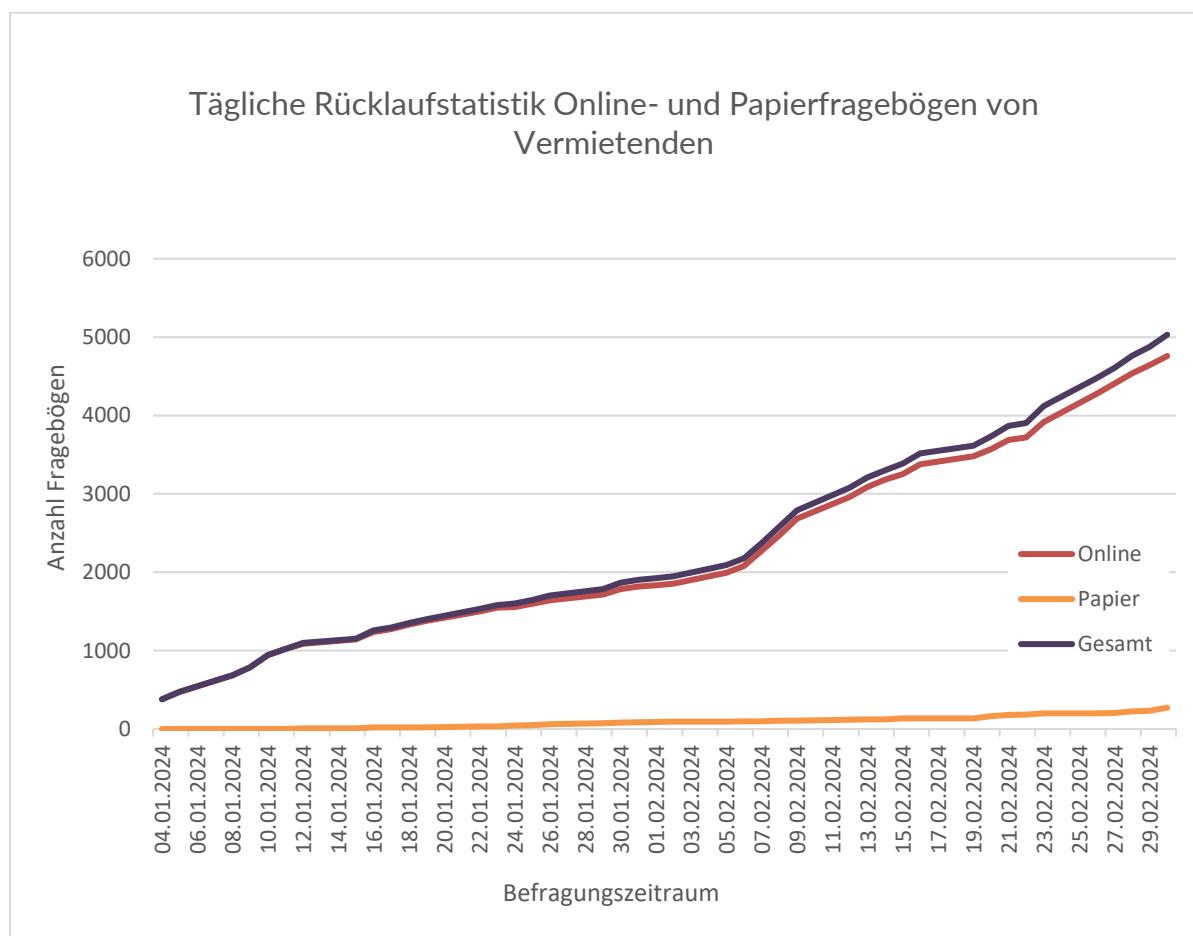
Nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung der Adressdaten wurden Ende Dezember 2023 Eigentümer postalisch angeschrieben. In diesem Schreiben erhielten sie einen Link, der ihnen den Zugang zur Online-Befragung ermöglichte. Zusätzlich bestand die Möglichkeit für Eigentümer, Fragebögen in Papierform anzufordern. Eigentümer, die mehr als fünf Objektanschriften besitzen, hatten die Möglichkeit, ihre Daten nach Rücksprache mit der Statistikstelle über eine Excel-Tabelle zu übermitteln.

Gleichzeitig wurden die Bürger durch eine Pressemitteilung über die Mietspiegelbefragung informiert und zur Teilnahme aufgerufen. Mieter hatten dadurch die Möglichkeit, über die Internetseite der Stadt

Brandenburg an der Havel an der Befragung teilzunehmen, indem sie einen eigenen Link nutzten. Die Erhebungsphase dauerte vom 1. Januar 2024 bis zum 29. Februar 2024.

Die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung wurde täglich in einer Rücklaufstatistik dokumentiert. 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 1: Tägliche Rücklaufstatistik Eigentümer⁷



Ende Januar 2024 wurden im Rahmen einer Erinnerungsaktion alle Personen, die auf das erste Schreiben nicht reagiert hatten oder angeforderte Fragebögen noch nicht zurückgesendet hatten, erneut angeschrieben. Diese Maßnahme verfolgte das Ziel, die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung zu steigern und eine umfassende Datenerfassung zur Erstellung des Mietspiegels sicherzustellen. Die Kontaktaufnahme erfolgte durch ein weiteres Schreiben, das die Empfänger aufforderte, an der

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

Befragung teilzunehmen und ihre Informationen bereitzustellen. 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 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. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass ausreichend Daten eingehen, um die Erstellung eines aussagekräftigen und verlässlichen Mietspiegels zu ermöglichen.

Nachdem alle erhobenen Daten erfasst und einer sorgfältigen Kontrolle unterzogen wurden, erfolgte im April 2024 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. Die ersten Ergebnisse dieser Auswertung wurden dem Arbeitskreis Mietspiegel am 15. April 2024 präsentiert. Die endgültigen Ergebnisse wurden dem Arbeitskreis am 27. Mai 2024 vorgestellt. 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 Präsentation der endgültigen Ergebnisse markierte den Abschluss eines umfassenden Prozesses zur Erstellung des Mietspiegels für Brandenburg an der Havel und bildete die Grundlage für seine Anerkennung, Veröffentlichung und Nutzung als Instrument zur Bestimmung angemessener Mietpreise in Brandenburg an der Havel.

Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit bezieht sich auf die Gesamtheit aller Einheiten, die für eine bestimmte Untersuchung relevant sind. Im Kontext des Mietspiegels für die Stadt Brandenburg an der Havel umfasst die Grundgesamtheit alle nicht preisgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit drei oder mehr Wohneinheiten zum Stichtag 1. Januar 2024. Diese Definition der Grundgesamtheit legt fest, welche Einheiten in die Untersuchung einbezogen werden. In diesem Fall sind es alle vermieteten Wohnungen, deren Mieten nicht durch Preisbindungen oder andere rechtliche Regelungen festgelegt sind. Die Grundgesamtheit schließt alle vermieteten Wohnungen unabhängig von ihrer Größe, ihrem Typ und ihren Ausstattungsmerkmalen ein. Dies bedeutet, dass sowohl kleine als auch große Wohnungen sowie solche mit verschiedenen Ausstattungsmerkmalen und in verschiedenen Lagen berücksichtigt werden.

Die Grundgesamtheit bildet die Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels, da sie die gesamte Bandbreite des Wohnungsmarktes in der Stadt widerspiegelt. Durch die Einbeziehung aller relevanten Wohnungen können repräsentative Aussagen über die Mietpreise in der Stadt getroffen werden.

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 2023 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 12.314 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 Entwicklungs-Umgebung 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 2.281 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 entworfen und in vier Sitzungen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel intensiv beraten und abgestimmt. Bei der Entwicklung des Fragebogens wurde zunächst der Fragebogen aus früheren Mietspiegelerhebungen in der Stadt Brandenburg an der Havel als Ausgangspunkt genommen. Dieser wurde einer gründlichen Überarbeitung und Anpassung unterzogen, um ihn den aktuellen Anforderungen anzupassen. Das Ergebnis dieser Überarbeitung war ein vierseitiger Fragebogen, der mit sechs vorangestellten Filterfragen begann, um Wohnungen auszuschließen, die nicht relevant für den Mietspiegel waren. Insgesamt wurden 16 Fragekomplexe entwickelt, die nicht nur Auskünfte zur Höhe der Nettokaltmiete lieferten, sondern auch umfassende Informationen zu Haus und Wohnung, ihrer Ausstattung und ihrem Zustand abfragten. Durch diese Struktur des Fragebogens wurde sichergestellt, dass sämtliche Aspekte gemäß § 558 BGB berücksichtigt wurden. Dieser Paragraph verlangt, dass bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete verschiedene Kriterien wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung berücksichtigt werden. Somit war der Fragebogen so entworfen, dass er eine umfassende Datenerhebung ermöglichte und alle relevanten Informationen zur Bestimmung der Mietpreise in Brandenburg an der Havel umfasste.

Für die Entwicklung des Fragebogens zur Mietspiegelerhebung 2024 kam das Programm QuestorPro zum Einsatz, welches eine zentrale Rolle bei der Optimierung des gesamten Prozesses spielte. Die Nutzung von QuestorPro trug maßgeblich zur Effizienz und Zuverlässigkeit der Erhebung bei. Das Programm ermöglichte eine nahtlose Durchführung der Fragebogenentwicklung und Datenerfassung, wobei die Fragebögen sowohl online als auch in Papierform erstellt werden konnten, was eine flexible Teilnahme an der Umfrage gewährleistete. Ein weiterer Vorteil war die digitale Erfassung der ausgefüllten Papierfragebögen, wodurch der manuelle Erfassungsaufwand erheblich reduziert und das Risiko von Fehleingaben minimiert wurde. Diese automatisierte Datenerfassung erhöhte die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der erhobenen Daten. Durch die Standardisierung des Fragebogenformats und des Datenerfassungsprozesses wurden konsistente Daten erfasst, die eine

zuverlässige Analyse des Mietmarktes ermöglichten.

Um sicherzustellen, dass die Teilnehmenden komplexe Fragen korrekt beantworten konnten, wurden im Online-Fragebogen zusätzliche Ausfüllhinweise bereitgestellt. Diese Erläuterungen sollten eine genaue und eindeutige Beantwortung sicherstellen. Die gleichen Ausfüllhinweise wurden auch für den Papierfragebogen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde eine spezielle Mietspiegel-Hotline eingerichtet, die während des gesamten Erhebungszeitraums für inhaltliche Rückfragen zur Verfügung stand. Für den Online-Fragebogen wurde außerdem das Straßenverzeichnis der Stadt Brandenburg an der Havel hinterlegt, um die richtige Schreibweise der Adressen zu gewährleisten.

Insgesamt trug die Verwendung von QuestorPro als zentrales Instrument dazu bei, eine effiziente, zuverlässige und qualitativ hochwertige Mietspiegelerhebung durchzuführen, die eine solide Grundlage für die Analyse des Wohnungsmarktes bildete.

Zur Erfassung der Daten der Wohnungen von Eigentümern mit fünf oder mehr Objektanschriften kamen Excel-Tabellen zum Einsatz. Jede Frage des Mietspiegel-Fragebogens wurde dabei in einer eigenen Spalte abgebildet. Um mögliche Eingabefehler zu vermeiden, wurde der Bereich für die Eingabe in den Spalten auf den zulässigen Wert der entsprechenden Fragen beschränkt. Zusätzlich wurde über jeder Eingabespalte der dazugehörige Fragetext mit Hinweisen als Pop-Up angezeigt.

Datenaufbereitung und Datenanalyse

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

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

Nach Abschluss der Datenerhebung wurden die eingegangenen Papierfragebögen zunächst gescannt und einer ersten Sichtkontrolle unterzogen. Im nächsten Schritt erfolgte die Zusammenführung dieser gescannten Daten mit den Informationen aus den ausgefüllten Online-Fragebögen sowie den vorliegenden Excel-Tabellen. Um eine einheitliche Datenbasis für die weitere Verarbeitung und Analyse zu schaffen, wurden sämtliche gesammelten Daten in das CSV-Dateiformat exportiert. Dieser Prozess ermöglichte die Integration aller Datenquellen in ein konsistentes Format, unabhängig von der ursprünglichen Erfassungsmethode. Der resultierende Datensatz bildete die Grundlage für die anschließenden statistischen Auswertungen und Analysen im Rahmen der Mietspiegelerstellung. Bei der Datenzusammenführung spielte RStudio eine entscheidende Rolle. Die Software bot vielfältige Funktionen und Werkzeuge, die es ermöglichen, die verschiedenen Datensätze effizient zu kombinieren und auf Konsistenz zu überprüfen. Durch den Einsatz von RStudio konnte ein nahtloser Integrationsprozess gewährleistet werden.

Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Mit Blick auf die Grundgesamtheit von 2.281 Eigentümern ergab sich, dass von den angeschriebenen Eigentümern 73 Eigentümeranschreiben nicht zugestellt werden konnten und 361 Eigentümer trotz Erinnerungen und Aufforderungen, der verpflichtenden Teilnahme an der Mietspiegelbefragung nicht nachgekommen sind. Darüber hinaus wurden der Statistikstelle Änderungen im Eigentumsstand sowie Grundstücke gemeldet, die für den Mietspiegel nicht relevant sind. Am Ende des Befragungszeitraums verblieb ein Rücklauf von 1.751 Eigentümern, die Daten für den Mietspiegel bereitstellten. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 76,76 % bezogen auf die ursprünglich angeschriebenen Eigentümer. Trotz dieser Ausfälle während diesen Teils der Erhebungsphase konnten insgesamt 26.266 Daten (Wohnungen) erfasst werden, die den Datensatz bilden.

Nach Zusammenführung der Daten aus Papierfragebögen, Online-Fragebögen und Excel-Tabellen in einem Auswertungsdatensatz wurden Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Mithilfe von Filterkriterien, die bereits zu Beginn der Befragung abgefragt wurden, konnten 7.192 nicht mietspiegelrelevante Wohnungen aus dem Datensatz ausgeschlossen werden. Diese Kontrollen waren entscheidend, um sicherzustellen, dass nur relevante und valide Daten in die weitere Analyse einbezogen wurden.

Nicht in den bereinigten Datensatz eingeflossen sind:

- Wohnungen, die am 01.01.2024 nicht vermietet waren
- Wohnungen, bei denen sich die Nettokalmtmiete zwischen dem 02.01.2018 und 01.01.2024 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) oder Wohnungen, die der 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, bei denen ein Verwandtschaftsverhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter oder zur Mieterin/zum Mieter besteht
- Wohnungen, bei denen in der Nettokalmtmiete Posten enthalten sind, die 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
- Wohnungen, die nur vorübergehend angemietet werden (Mietdauer laut Mietvertrag für maximal 1 Jahr)

Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels erfordert eine sorgfältige Überprüfung des vorliegenden Datensatzes auf potenzielle Unregelmäßigkeiten und Ausreißer. Während zuvor bereits Daten herausgefiltert wurden, die nicht relevant für den Mietspiegel waren, liegt der Fokus nun darauf, Daten zu identifizieren, die zwar grundsätzlich plausibel erscheinen, aber möglicherweise untypische Merkmale oder Merkmalskombinationen aufweisen, die nicht repräsentativ für den Wohnungsmarkt in Brandenburg an der Havel sind.

Zu diesem Zweck wurden mittels RStudio Codes zur Plausibilitätsprüfungs entwickelt, um unvollständige oder nicht plausible Daten zu filtern. Zusätzlich wurden (sofern vorhanden) Daten von Mietern zur Plausibilisierung herangezogen. Identifizierte Daten, die nicht plausibel waren, wurden den betreffenden Eigentümern erneut zur Klärung etwaiger Unstimmigkeiten vorgelegt.

Grundlegende Ausschlusskriterien ergaben sich aus dem Geltungsbereich für Wohnungen, welche die Basis für den Mietspiegel ist. Daher wurden Wohnungen, bei denen nicht alle Räume beheizbar sind, keine Sammelheizung vorhanden ist und Wohnungen, in denen kein Bad/WC innerhalb der Wohnung vorhanden ist ausgeschlossen.

Weitere Plausibilitätskontrollen umfassten extrem hohe oder niedrige Mietpreise, ungewöhnlich große oder kleine Wohnungsgrößen sowie auffällig hohe oder niedrige Quadratmeterpreise. Auch wurden Dopplungen sowie fehlende oder nicht existente Straßen und Hausnummern überprüft. Bei Objektanschriften mit Daten zu mehreren Wohnungen wurden die Daten zusätzlich verglichen und auf

mögliche Widersprüche untersucht. Dies beinhaltete unter anderem die Anzahl der Wohnungen in einem Haus, die mit den vorhandenen Daten für diese Objektanschrift abgeglichen wurden.

Nach Rücksprachen mit den Eigentümern wurden einzelne Daten korrigiert. Insgesamt wurden während der Plausibilitätsprüfung 97 Daten identifiziert und von der weiteren Berechnung ausgeschlossen, da sie nicht plausible Extremwerte enthielten, unvollständig waren oder nach Rücksprache nicht eindeutig geklärt werden konnten. Für die Auswertung des Mietspiegels bleiben somit 18.977 Erhebungsobjekte, die eine solide Voraussetzung für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes der Stadt Brandenburg darstellen.

Die Tabelle 1 zur Rücklauf- und Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung bietet einen detaillierten Einblick in die verschiedenen Phasen der Mietspiegelbefragung. Sie umfasst folgende Angaben:

- **Ausschöpfungsquote:** Prozentsatz der endgültigen Erhebungsobjekte im Vergleich zum Datensatz.
- **Bereinigter Datensatz:** Endgültige Anzahl von Daten, die nach Berücksichtigung aller mietspiegelspezifischen Ausschlussgründe für die Analyse verwendet werden können.
- **Bereinigung von nicht mietspiegelrelevanten Objektanschriften:** Anzahl der ausgesonderten Objektanschriften, die aus der Erhebung ausgeschlossen wurden, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.
- **Datensatz:** Daten (Wohnungen) aus dem Rücklauf der Grundgesamtheit.
- **Erhebungsobjekte:** Bereinigte Anzahl von Wohnungen nach Ausschluss der nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen und der systematischen Ausfälle
- **Gesamtheit aller Eigentümer:** Anzahl aller Eigentümer zu Beginn der Erhebungsphase.
- **Grundgesamtheit:** Mietspiegelrelevante Eigentümer.
- **Mietspiegelspezifische Ausfallgründe:** Gründe für den Ausschluss bestimmter Daten, die nicht mietspiegelrelevant sind.
- **Rücklaufquote:** Der Prozentsatz der Eigentümer, die an der Mietspiegelbefragung, teilgenommen haben.
- **Systematische Ausfälle:** Ausfälle während der Befragung, wie nichtzustellbare Anschriften oder nichtteilnehmende Eigentümer und Gründe für das Ausscheiden von Daten aus dem Datensatz, wie unvollständige Fragebögen, nicht plausible Daten oder fehlende Rückmeldungen.

Tabelle 1: Rücklauf- und Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung

Erhebungsphase		Anzahl
Gesamtheit der Eigentümer		12.314
Bereinigung von nicht mietspiegelrelevanten Objektanschriften	ausgesonderte Objektanschriften wie beispielsweise selbstgenutztes Wohneigentum	10.033
Grundgesamtheit		2.281
Systematische Ausfälle	nicht zustellbare Anschreiben	73
	Eigentümerwechsel	54
	Baugrundstücke, Abriss, Garten, Garage etc.	42
	nichtteilnehmende Eigentümer	361
Rücklauf Grundgesamtheit		1.751
Rücklaufquote (Rücklauf Grundgesamtheit)		76,76%
Datensatz		26.266
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe	selbstgenutztes Wohneigentum	1.075
	Wohnung war am 01.01.2024 nicht vermietet	1.555
	Änderung der NKM oder Beginn des letzten Mietverhältnisses außerhalb des 6-Jahres-Zeitraums	3.270
	Wohnung liegt in einem EFH/ZFH bzw. in einem Wohn- und Geschäftshaus mit weniger als drei Wohnungen	285
	geförderten Wohnraum/Mietpreisbindung	382
	gewerblich genutzt	123
	Verwandtschaftsverhältnis	46
	Posten, die nicht separat ausgewiesen werden können	44
	NKM nicht marktüblich festgesetzt	153
	Mietleistung deckt Serviceleistungen ab	30
	mehrere Mietverhältnisse	70
	Wohnheim	1
	möbliert	46
	vorübergehend angemietet	19
	WHG nicht beheizbar	5
	keine ZHZ vorhanden	72
	kein Bad/WC in der Wohnung	16
Bereinigter Datensatz		19.074
Systematische Ausfälle	nicht verwertbarer/unvollständiger Fragebogen	21
	Ausreißer/nicht ortsbüchlich/nicht plausibel	65
	keine Rückmeldung zu nicht plausiblen Fragebögen	11
Erhebungsobjekte		18.977
Ausschöpfungsquote (Erhebungsobjekte)		72,25%

Insgesamt bietet die Rücklauf- und Ausfallstatistik der Mietspiegelbefragung einen umfassenden Überblick über den Umfang der Datenerhebung sowie die Qualität der erhobenen Daten. Sie ist ein entscheidendes Instrument, um den gesamten Erhebungsprozess transparent zu gestalten und die Effizienz der Datensammlung zu bewerten.

Durch die detaillierte Aufschlüsselung der verschiedenen Phasen der Erhebung und der Ausschlussgründe können potenzielle Problembereiche identifiziert werden, die möglicherweise die Validität der Ergebnisse beeinträchtigen könnten. Beispielsweise ermöglicht die Analyse der Rücklaufquote und der Gründe für den Ausschluss von Datensätzen eine gezielte Überprüfung und Anpassung der Erhebungsmethoden, um die Teilnahmequote zu erhöhen und die Qualität der gesammelten Daten zu verbessern. Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Erhebungs- und Ausschlussstatistik der Mietspiegelbefragung stärken nicht nur die Validität der Daten, sondern ermöglichen auch eine fundierte Analyse des lokalen Wohnungsmarktes.

Mittelwerte und Spannen

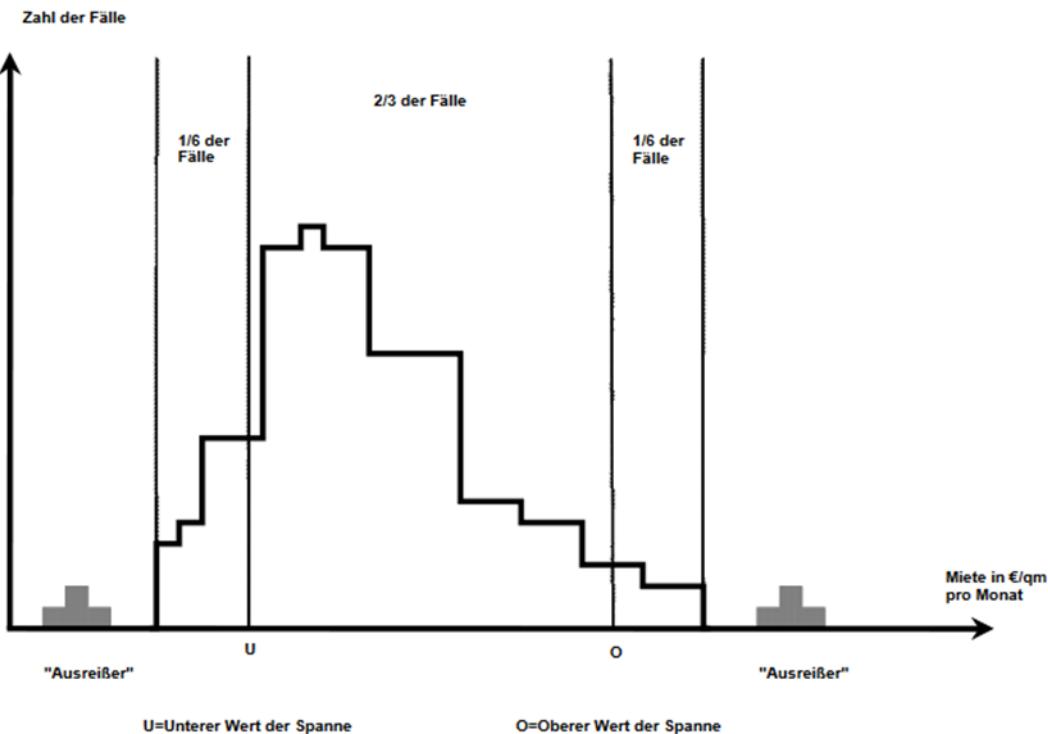
Der Mietspiegel für die Stadt Brandenburg an der Havel ist als Tabellenmietspiegel konzipiert, der detaillierte Mittelwerte und Spannen für verschiedene Tabellenfelder angibt. Da es nicht möglich ist, alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale vollständig zu erfassen, wurde ein Modell angewendet, das ausgewählte Faktoren berücksichtigt und den örtlichen Mietwohnungsbestandsmarkt zum Zeitpunkt der Erstellung am besten abbildet.

Die Bestimmung von Mittelwerten und Spannen mittels des 2/3-Abzugs ist entscheidend für die Erstellung von Mietspiegeln. Die 2/3 Spanne bezeichnet einen Bereich, in dem sich zwei Drittel aller erfassten Mietpreise für vergleichbare Wohnungen befinden. Konkret bedeutet das:

- Untere Grenze: Ein Sechstel der Mietpreise liegt unterhalb dieser Grenze
- Obere Grenze: Ein Sechstel der Mietpreise liegt oberhalb dieser Grenze
- Mittlerer Bereich: Zwei Drittel aller Mietpreise befinden sich innerhalb dieser Spanne

Diese statistische Methode, die bereits in früheren Mietspiegeln angewendet wurde, dient dazu, extreme Werte in einem Datensatz zu bereinigen und so eine zuverlässige Darstellung der Mietpreise zu gewährleisten. Nach Entfernung der Ausreißermieten wird jeweils ein Sechstel der Mieten am unteren und oberen Ende der Verteilung ausgeschlossen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus der Spanne der verbleibenden Mietwerte. Der bereinigte Datensatz wird verwendet, um Mittelwerte und Spannen zu berechnen, da er eine zuverlässigere Darstellung der zentralen Tendenzen und der Streuung der Mietpreise bietet.

Abbildung 2: Spannenbildung mit 2/3 Spanne⁸



Die 2/3-Spanne ist ein bewährtes Instrument in der Mietspiegelberechnung, das eine ausgewogene und repräsentative Darstellung der Mietpreissituation ermöglicht. Durch die Eliminierung von Extremwerten wird eine stabilere Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen.

Im nächsten Schritt der Mietspiegelberechnung wird der Mittelwert innerhalb dieser bereinigten Spanne ermittelt. Dieser Mittelwert repräsentiert den zentralen Mietpreis für Wohnungen in einem bestimmten Gebiet. Im Mietspiegel wird dieser durch den Durchschnitts-Quadratmeterpreis für Mietwohnungen in einem Tabellenfeld im jeweiligen Quartier dargestellt. Die Berechnung erfolgt in den folgenden Schritten:

- Quadratmeterpreis berechnen: Quadratmeterpreis = Nettokaltmiete/Wohnungsgröße,
- Summierung aller Quadratmeterpreise und
- Division der Summe durch die Anzahl der Wohnungen im Datensatz.

Die allgemeine Formel zur Berechnung des Mittelwerts lautet:

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

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

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.

Die Berechnung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Mietwohnungen in Brandenburg an der Havel ist ein grundlegender Schritt bei der Erstellung der Tabellenfelder in den Quartieren. Diese Kennzahl gibt Aufschluss darüber, wie teuer Wohnraum in der Region im Durchschnitt ist. Der Mittelwert ist eine wichtige Kennzahl, hat jedoch Einschränkungen. Er kann durch Ausreißer, also ungewöhnlich hohe oder niedrige Werte, stark beeinflusst werden und berücksichtigt nicht alle relevanten Aspekte der Mietpreise. Verschiedene Faktoren wie die Wohnungsgröße, die Ausstattung der Wohnung und die Lage können den Mietpreis beeinflussen. Insgesamt ist die Berechnung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises ein wichtiger Indikator für die Mietpreissituation, sollte aber in Verbindung mit anderen statistischen Kennzahlen, wie zum Beispiel der Mietpreisspanne, betrachtet werden.

Die Verwendung von Mietpreisspannen im Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel ermöglicht eine präzisere Darstellung der Mietpreise auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Diese Methode berücksichtigt die Vielfalt der Mietpreise, die durch Faktoren wie Lage, Größe, Ausstattung und Zustand des Gebäudes beeinflusst werden. Zur praktischen Umsetzung wird zunächst eine gründliche Datensorтировung 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:

$$\text{Spanne} = \max(x) - \min(x)$$

Wobei:

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

Die Anwendung dieses Verfahrens im Mietspiegel für die Stadt Brandenburg an der Havel gewährleistet eine umfassende und zuverlässige Darstellung des örtlichen Wohnungsmarktes. Diese Methode ermöglicht es, eine Bandbreite von Mietpreisen zu präsentieren, die auf statistischen Berechnungen basiert und in jedem Tabellenfeld aufgeführt wird.

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen dienen als Grundlage für die Berechnung des Mittelwerts und stellen sicher, dass der Mietspiegel ein repräsentatives und aussagekräftiges Bild der aktuellen

Mietpreisentwicklung liefert. Dabei wird sichergestellt, dass außergewöhnlich hohe oder niedrige Mieten das Gesamtergebnis nicht verzerren.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 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.

⁹ vgl. Bundesinstitut 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. 63

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 sind die Werte für den Standardfehler SEM_q (hier: SEM) und die Varianz V^2 (hier: V) für die einzelnen Quartiere im Mietspiegel angegeben. Diese Kennzahlen zeigen die Verlässlichkeit der Durchschnittsmieten und die Streuung der Mietpreise innerhalb der Quartiere.

Tabelle 2: Quartier 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 0,05 V 0,54	SEM 0,01 V 0,26	SEM 0,03 V 0,38
	gut		SEM 0,09 V 0,95	SEM 0,05 V 0,27
gut	normal	SEM 0,20 V 1,14	SEM 0,05 V 0,40	SEM 0,12 V 0,75
	gut	SEM 0,1 V 0,22	SEM 0,05 V 0,42	SEM 0,10 V 1,14

Tabelle 3: Quartier 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 0,03 V 0,23	SEM 0,01 V 0,12	SEM 0,03 V 0,20
	gut	SEM 0,13 V 0,21	SEM 0,07 V 0,34	SEM 0,10 V 0,39
gut	normal	SEM 0,12 V 0,55	SEM 0,02 V 0,12	SEM 0,05 V 0,13
	gut		SEM 0,06 V 0,25	SEM 0,18 V 1,06

Tabelle 4: Quartier 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 0,08 V 2,05	SEM 0,01 V 0,08	SEM 0,24 V 0,76
	gut	SEM 0,04 V 0,06	SEM 0,06 V 0,25	SEM 0,04 V 0,03
gut	normal		SEM 0,01 V 0,06	SEM 0,09 V 0,18
	gut		SEM 0,02 V 0,01	SEM 0,09 V 0,14

Tabelle 5: Quartier 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 0,03 V 0,27	SEM 0,01 V 0,08	SEM 0,05 V 0,19
	gut	SEM 0,06 V 0,19	SEM 0,06 V 0,36	
gut	normal	SEM 0,08 V 0,13	SEM 0,05 V 0,10	
	gut		SEM 0,07 V 0,13	

Tabelle 6: Quartier 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 0,02 V 0,11	SEM 0,01 V 0,05	SEM 0,02 V 0,06
	gut		SEM 0,02 V 0,03	SEM 0 V 0
gut	normal			
	gut			

Tabelle 7: Quartier 6 - 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 0,02	SEM 0,02 V 0,09	SEM 0,18 V 0,64
	gut			
gut	normal		SEM 0,02 V 0,03	SEM 0,16 V 0,35
	gut			

Tabelle 8: Quartier 7 - 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 0,18	
	gut		SEM 0,16 V 0,40	
gut	normal			
	gut			

Validierung und Analyse der Miethöhe

Die Validierung des Mietspiegels für Brandenburg an der Havel ist ein entscheidender Schritt, um die Genauigkeit und Verlässlichkeit der Mietpreisdaten zu gewährleisten. Hierbei wurden umfassende Daten über Mietverhältnisse und die Merkmale der Wohnungen gesammelt, einschließlich Informationen zu Lage, Zustand des Gebäudes, Größe und Ausstattung der Wohnungen. Zudem wurde die Verteilung der 1-Raum-Wohnungen eingehend geprüft, um sicherzustellen, dass alle Wohnungsarten angemessen repräsentiert sind.

Zunächst wurde eine Stichprobe gezogen und die Eigentümer angeschrieben. Ein Fragebogen erfasste relevante Merkmale der Wohnungen. Die Quartiere wurden klar definiert, um regionale Unterschiede in den Mietpreisen zu berücksichtigen.

Die eingegangenen Daten wurden sorgfältig kontrolliert und auf Plausibilität geprüft. Ausreißer wurden identifiziert und eliminiert, um die Integrität der Daten zu wahren. Daraufhin wurden die 2/3-Spanne gebildet, um die Mietpreise in den verschiedenen Quartieren zu analysieren. Zur Überprüfung der Zuverlässigkeit der Daten wurden Mittelwerte, Spannen, Standardfehler und Varianzen berechnet. Diese Analysen wurden für die unterschiedlichen Tabellen im Mietspiegel durchgeführt, die jeweils die gleiche Struktur aufweisen, jedoch die Mietpreise aus verschiedenen Quartieren darstellen.

Die gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten, und alle Schritte der Datensammlung und Methodik wurden dokumentiert, um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz zu gewährleisten. Die Ergebnisse zeigen, dass die durchschnittliche Quadratmetermiete in einigen Bereichen im Vergleich zum Mietspiegel von 2022 um bis zu 37 % gestiegen ist. Der Mittelwert, der Standardfehler und die Varianz sind konsistent miteinander und geben ein klares Bild der Mietpreise. Die geringe Varianz und der kleine Standardfehler deuten darauf hin, dass der Mittelwert die durchschnittlichen Mietpreise darstellt und die einzelnen Tabellenfelder homogen sind. Der kleine Standardfehler zeigt, dass der Mittelwert stabil ist und nicht stark von extremen Werten beeinflusst wird. Eine geringe Varianz bedeutet, dass die Mietpreise innerhalb der Quartiere relativ einheitlich sind, was die Vergleichbarkeit der Daten erhöht. Dennoch gibt es in wenigen Tabellenfeldern (vgl. Quartier 1-3: Standardfehler und Varianz aus der 2/3 Spanne) eine höhere Varianz als im Vergleich zu den übrigen Tabellenfeldern, was bedeutet, dass es in diesen Tabellenfeldern größere Unterschiede zwischen den Mietpreisen in dem Tabellenfeld gibt. Dies kann auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie z. B. unterschiedliche Wohnungsmerkmale (Ausstattung, Gebäudezustand etc.) oder Lageunterschiede innerhalb des Quartiers.

Obwohl insgesamt 18.977 mietspiegelrelevante Datensätze erfasst wurden (im Vergleich zu 10.482 im Jahr 2022), konnten für 42 von 84 Tabellenfeldern keine zuverlässigen statistischen Aussagen getroffen werden. Dies lag daran, dass die Fallzahlen in diesen Bereichen zu gering oder nicht vorhanden waren, um repräsentative Ergebnisse zu liefern oder die entsprechenden Merkmalskombinationen waren in der Stichprobe kaum vertreten, was die erforderliche Mindestanzahl an Wohnungen für diese Tabellenfelder beeinträchtigte.¹¹

Trotz dieser Einschränkungen bietet der Mietspiegel eine verlässliche Darstellung der Mietpreisentwicklung. Die Daten aus den übrigen Tabellenfeldern sind ausreichend, um eine fundierte Bewertung der Mietpreise vorzunehmen. Die Methodik und die Ergebnisse dieser Validierung sind entscheidend, um die Qualität und Verlässlichkeit der Mietpreisdaten zu gewährleisten.

¹¹ vgl. § 11 Absatz 2, Mietspiegelverordnung (MsV) abrufbar unter:
<https://www.gesetze-im-internet.de/msv/BJNR477900021.html> (zuletzt abgerufen am 16.07.2024)

Aufbau des Mietspiegels

Im Rahmen der Beratungen des Arbeitskreises Mietspiegel, die zwischen August 2023 und November 2023 stattfanden, wurde eine umfassende Diskussion über die Struktur und Gestaltung des Mietspiegels für das Jahr 2024 geführt. Ziel dieser Beratungen war es, einen transparenten, informativen und aussagekräftigen Mietspiegel zu erstellen, der die Vielfalt der Mietpreise in Brandenburg an der Havel möglichst genau widerspiegelt.

Der Mietspiegel wurde in der Form eines Tabellenmietspiegels erstellt, einer Methode, die seit der erstmaligen Erstellung im Jahr 1997 konsequent beibehalten wird. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat diese Form als zuverlässig eingestuft, da sie eine klare und strukturierte Darstellung der Mietpreise ermöglicht. Diese kontinuierliche Anwendung über viele Jahre hinweg spricht für die Akzeptanz dieses Formats bei den Nutzern.

Der Mietspiegel berücksichtigt folgende Merkmale:

- Wohnlage
- Zustand des Gebäudes
- Ausstattung der Wohnung
- Wohnunggröße

Durch die fortgesetzte Strukturierung des Mietspiegels 2024, die sich an bewährten Methoden orientierte, wurde gewährleistet, dass er nicht nur eine umfassende und vergleichbare Darstellung der Mietpreise in Brandenburg an der Havel bietet, sondern auch als verlässliches Instrument für alle Beteiligten am Mietmarkt fungiert.

Die Datenbasis für den Mietspiegel 2024 umfasst die Mieten von Wohnungen, die innerhalb der letzten sechs Jahre, also zwischen dem 2. Januar 2018 und dem 1. Januar 2024, neu vereinbart oder verändert wurden. Dies erfolgte in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen. Diese zeitliche Beschränkung stellt sicher, dass die erfassten Mietpreise aktuell und repräsentativ für die derzeitige Marktsituation sind.

Die Erhebung der Daten für den Mietspiegel 2024 erfolgte mit einem einheitlichen Fragebogen und einem festgelegten Erhebungsstichtag, dem 1. Januar 2024. Diese Standardisierung der Erhebungsmethoden gewährleistet die Vergleichbarkeit der Ergebnisse, da alle Daten unter den gleichen Bedingungen gesammelt wurden.

Merkmal Wohnlage

Die Lage einer Wohnung ist ein entscheidender Faktor für die Miethöhe. Der Brandenburger Mietspiegel unterscheidet zwischen verschiedenen Wohnlagen innerhalb von Brandenburg an der Havel, darunter zentrale Stadtlagen, Randgebiete und übrige Bereiche. Diese Differenzierung ermöglicht eine präzisere Erfassung der Mietpreise, die je nach Lage erheblich variieren können.

Gemäß § 19 Absatz 5 der Mietspiegelverordnung (MsV) ist die Einteilung von Wohnlagen von entscheidender Bedeutung für die Erstellung eines Mietspiegels. Diese Einteilung ist in der Dokumentation des Mietspiegels unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. Es ist ebenfalls vorgesehen, dass Wohnlageneinteilungen aus früheren Mietspiegeln fortgeschrieben werden können, sofern die entsprechende Dokumentation eine klare Darlegung der Beurteilungskriterien enthält und eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt wird, die veränderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.¹²

Diese Wohnlagen werden folgend anlehnd an die zuvor erstellten Mietspiegel als Quartiere bezeichnet. In Anwendung dieser Ausnahmeregelung entschied sich der Arbeitskreis Mietspiegel am 19.10.2023, am Merkmal Quartier festzuhalten, obwohl keine ausreichende Dokumentation in früheren Mietspiegeln gegeben war. Die Wohnlagen wurden anhand verschiedener Kriterien überprüft. Dies bedeutete, dass die beibehaltenen Quartiere auf ihre Plausibilität hin geprüft werden mussten, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen Gegebenheiten entsprechen.¹³

Folgende Merkmale wurden geprüft:

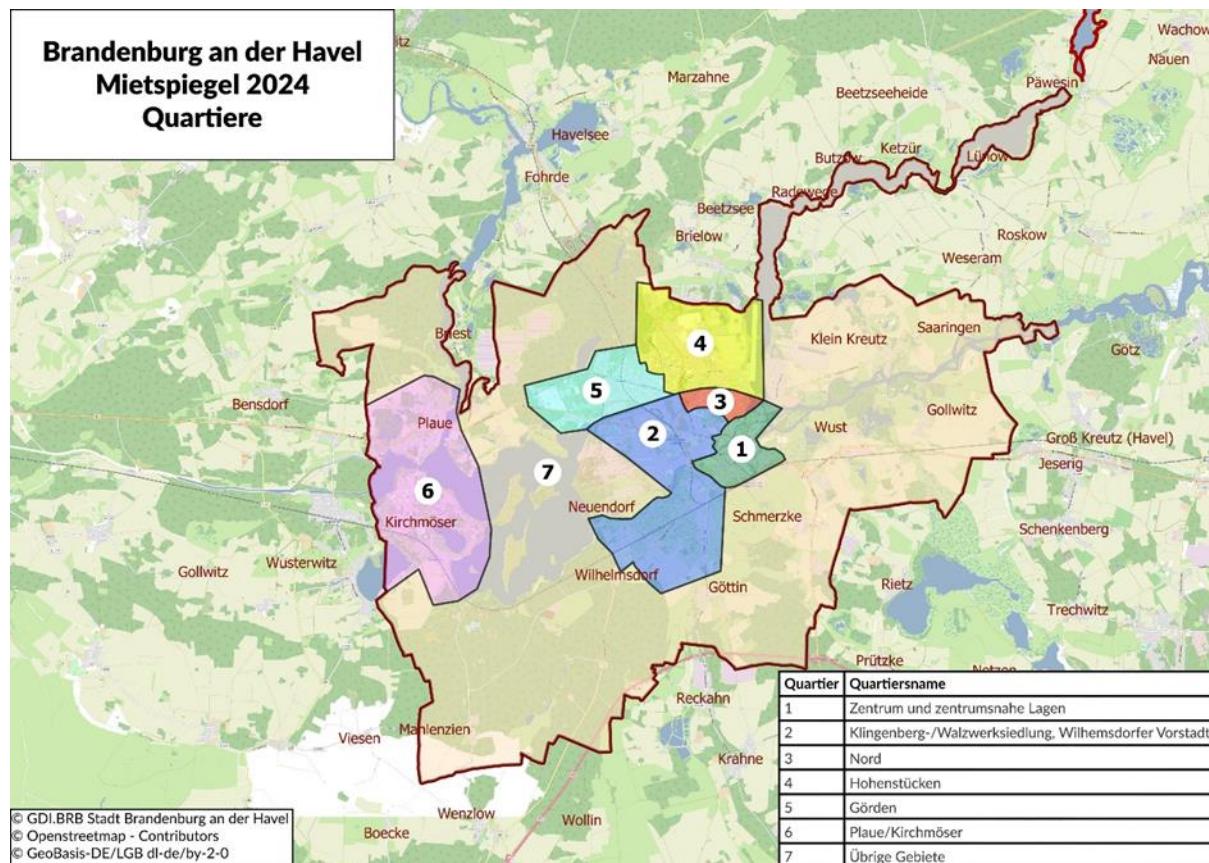
- Baustil/Bauepoch - grobe Zusammenfassung
- Marktgegebenheiten - Orientierung an den Bodenrichtwerten
- Anlehnung an die Stadtteile
- Topografie – Wasserlagen, Verkehrsgegebenheiten, Stadtrandlage

Da keine signifikanten städtebaulichen Veränderungen eingetreten sind konnten die sieben bestehenden Quartiere für den Mietspiegel 2024 unverändert beibehalten werden. Lediglich durch das Hinzukommen von neuen Straßen und Hausnummern mussten die Grenzen der Quartiere überprüft und leicht angepasst werden. Die Lage der Wohnungen oder Gebäude innerhalb der jeweiligen Quartiere blieb dabei weitgehend unverändert. Diese Anpassungen stellen sicher, dass die Mietpreisdaten präzise für die jeweiligen Quartiere erfasst und ausgewertet werden können. Die Entscheidung im Arbeitskreis Mietspiegel zur Aufrechterhaltung der sieben Quartiere im Mietspiegel 2024 hat zur Folge, dass zahlreiche Tabellenfelder als Leerfelder gekennzeichnet werden müssen. Die auftretenden Leerfelder resultieren daraus, dass für diese Felder keine oder nur unzureichenden Mietdaten vorliegen. Trotz dieser Lücken bleibt die Gesamtqualität des Mietspiegels erhalten. Diese Vorgehensweise trägt dazu bei, die Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln zu bewahren.

¹² § 19 Mietspiegelverordnung (MsV) abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/msv/_19.html (zuletzt abgerufen am 04.06.2024)

¹³ vgl. Börstinghaus/Clar, Mietspiegelrecht, Kommentar zu MsV (Mietspiegel-VO), BGB, EGBGB, 1. Aufl. 2023, S. 282 ff.

Abbildung 3: Lagezuordnung der Quartiere des Mietspiegels 2024



Der Mietspiegel 2024 enthält eine detaillierte Übersichtskarte, auf der die sieben Quartiere deutlich gekennzeichnet sind. Diese Karte ermöglicht es dem Nutzer, sich schnell und einfach zu orientieren und das jeweilige Quartier zu identifizieren. Zusätzlich wird ein umfassendes Straßenverzeichnis in den Mietspiegel aufgenommen, welches die Straßennamen und ihre Zuordnung zu den einzelnen Quartieren enthält. Um jedoch die aktuellen Gegebenheiten in der Stadt Brandenburg an der Havel korrekt widerzuspiegeln, müssen die Wohnlagen für den Mietspiegel 2026 erneut überprüft werden. Dies ist besonders wichtig im Hinblick auf die zu besetzenden Tabellenfelder und die Aussagekraft dieser Daten.

Merkmal Zustand des Gebäudes

Bereits in den vorangegangenen Mietspiegeln wurde der Zustand des Gebäudes als Unterscheidungsmerkmal herangezogen. In der Stadt Brandenburg an der Havel hat sich herauskristallisiert, dass das Baujahr eines Gebäudes nicht das ausschlaggebende Merkmal bei der Mietpreisbildung/-findung ist, sondern der Zustand des Gebäudes, in welchem sich die Mietwohnung befindet. Der Arbeitskreis hat sich darauf verständigt, dass der Zustand des Gebäudes „gut“ (Neubau oder Komplettmodernisierung) 15 Jahre rückwirkend vom Jahr der Mietspiegelerstellung maßgeblich ist. Diese Entscheidung orientiert sich an der durchschnittlichen Lebensdauer einzelner Bauteile in Wohngebäuden. Für den Zeitpunkt des Neubaus oder der Komplettmodernisierung wurde der Stichtag 01.01.2009 festgelegt.

Hinsichtlich des Zustandes des Gebäudes wird im Mietspiegel 2024 wie folgt unterschieden:

Gut (Neubau oder Komplettmodernisierung)

- Neubauten ab dem Baujahr 2009
- Gebäude mit Fertigstellung der Komplettmodernisierung ab 01.01.2009

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

- Modernisierung oder Einbau (müssen mindestens erfüllt sein)
- Bad
- Innen-WC
- Zentralheizung

und

- 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

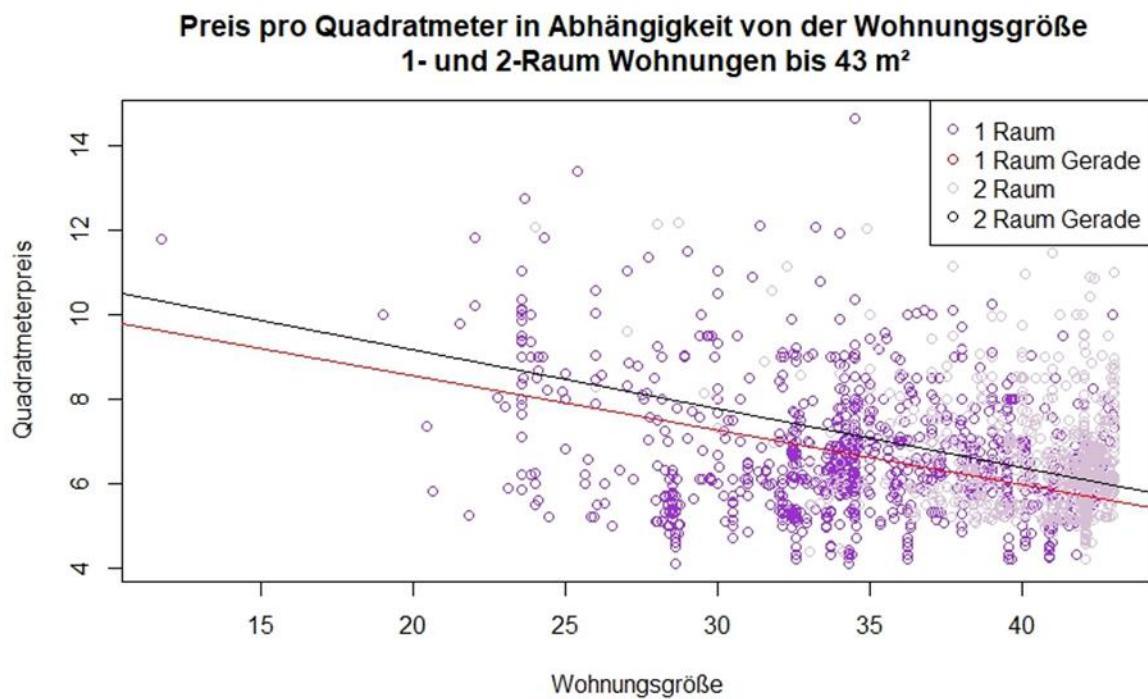
Die Einordnung der Wohnung in normale oder gute Ausstattung bezieht sich auf die Ausstattungsmerkmale, die vom Vermieter gestellt werden.

Merkmal Wohnungsgröße

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels 2024 wurde eine umfassende Analyse des Einflusses der Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis durchgeführt. Die Größe der Wohnung, gemessen in Quadratmetern, hat einen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis. Der Mietspiegel berücksichtigt daher unterschiedliche Wohnungsgrößen, von kleinen Einzimmerwohnungen bis hin zu geräumigen Großwohnungen.

Die Mietpreise werden für verschiedene Größenkategorien ausgewiesen, um eine detaillierte Übersicht zu bieten. Im Zuge der Datenanalyse wurden insbesondere 1-Raum-Wohnungen untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass es vermehrt 1-Raum-Wohnungen mit einer Größe von unter 43 m² gibt. Um sicherzustellen, dass die Ergebnisse der Analyse angemessen berücksichtigt und in den Mietspiegel 2024 integriert werden, wurde der Arbeitskreis informiert. Basierend auf dem Anteil der 1-Raum-Wohnungen in der Kategorie bis unter 43 m² wurde die Klassifizierung der Wohnungsgröße für den Mietspiegel 2024 angepasst.

Abbildung 4: Streudiagramm zum Einfluss Wohnungsgröße auf den Quadratmeterpreis



Im Mietspiegel können Wohnungen unterschiedlicher Größenklassen wie folgt unterschieden und zugeordnet werden:

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

Die Unterteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße ist an die Gegebenheiten des Mietwohnungsbestandes in der Stadt Brandenburg an der Havel angepasst. Diese Anpassung ist notwendig, um die ortsübliche Vergleichbarkeit der Mietpreise sicherzustellen und eine transparente Basis für Mietpreisberechnungen zu schaffen. Durch die systematische Kategorisierung der Wohnungen nach ihrer Wohnfläche können Mietpreise besser miteinander verglichen werden.

Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle ist ein wesentlicher Bestandteil des Mietspiegels. Sie bietet einen strukturierten Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten und basiert auf der Annahme, dass der Wohnungsmarkt in typische Wohnkategorien unterteilt werden kann. Diese Kategorien werden durch gesetzlich festgelegte Merkmale wie Lage, Zustand des Gebäudes, Ausstattung und Größe definiert und in Form von Tabellenfeldern abgebildet.¹⁴

Ein zentraler Vorteil des Tabellenmietspiegels ist, dass er die Mietpreisspannen für unterschiedliche Wohnungskategorien anschaulich präsentiert. Die Mietpreisspannen in der Tabelle zeigen die Bandbreite der Mietpreise und ermöglichen eine repräsentative Darstellung der aktuellen Mietsituation. Die Strukturierung der Tabellenfelder erfolgt auf Basis der festgelegten Merkmale, wobei wichtig ist, dass die Tabellenfelder homogen sind und sich deutlich voneinander unterscheiden.

Die Tabellenfelder geben die durchschnittlichen Mietpreise und Spannen für verschiedene Merkmale einer Wohnung an. Es kann vorkommen, dass die verfügbaren Datensätze für bestimmte Tabellenfelder nicht ausreichen, um Teilmärkte adäquat abzubilden. In solchen Fällen kann zwar die ortsübliche Vergleichsmiete angegeben werden, jedoch entsprechen diese Felder nicht den Standards eines qualifizierten Mietspiegels. Folglich gelten die rechtlichen Konsequenzen eines qualifizierten Mietspiegels nicht für Wohnungen in diesen gekennzeichneten Tabellenfeldern.¹⁵

Erläuterung zur Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel soll nicht nur eine allgemeine Orientierung bieten, sondern auch eine präzise Einordnung ermöglichen, die sowohl für Mieter als auch für Vermieter praktikabel ist. Im Folgenden werden die vier Schritte vorgestellt, die eine detaillierte und nachvollziehbare Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren gewährleisten:

- Quartier bestimmen: Zuordnung der Straße, Hausnummer und möglicher Hausnummernzusätze der Wohnungsanschrift in das entsprechende Quartier anhand des beigefügten Straßenverzeichnisses.
- Gebäudezustand: Einordnung des Gebäudes entsprechend des Gebäudezustands (normaler oder guter Gebäudezustand) in die entsprechende Zeile.
- Ausstattungskategorie: Zuordnung der Wohnung entsprechend der Ausstattungsmerkmale (normale oder gute Ausstattung) in die entsprechende Zeile.
- Größenklassifizierung: Einordnung der Wohnung entsprechend der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnungsgröße in die entsprechende Spalte.

¹⁴ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024, S. 62

¹⁵ vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024, S. 63

Tabellenfelder

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Brandenburg an der Havel beinhaltet für jedes Quartier eine Mietspiegeltabelle. Die einzelnen Tabellenfelder sind nur dann mit Daten gefüllt, wenn eine ausreichende Anzahl von Mietwerten vorhanden ist. Die Kennzeichnung der einzelnen Tabellenfelder ergibt sich aus den Merkmalen: Zustand des Gebäudes, Ausstattung der Wohnung und Wohnungsgröße. Wenn ein Feld leer ist, bedeutet dies, dass nicht genügend Mietwerte (weniger als 10) vorliegen, um eine aussagekräftige Analyse und zuverlässige Aussage zu ermöglichen. Daten, die mit einem * oder ** markiert sind, geben an, dass die erhobenen Mietwerte nur bedingt aussagekräftig sind. Die vorhandenen Daten könnten aufgrund der begrenzten Stichprobengröße weniger zuverlässig sein als Daten, die auf einer umfangreicheren Anzahl von Mietwerten basieren. 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 Mittelwerte, Minimum- und Maximumwerte (Mietspannen) für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe und Ausstattung sowie Zustände der Gebäude aus.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die ausgewiesene Mietspanne definiert.

Die Spannen im Mietspiegel repräsentieren die Mietpreisverteilung für vergleichbare Wohnungen. Dabei gilt, dass die ausgewiesenen Minimum- und Maximumwerte zwei Drittel aller erhobenen Mieten pro Tabellenfeld umfassen. Der Mittelwert wird aus diesen zwei Dritteln der Mietpreise berechnet, während die verbleibenden Mietpreise, die außerhalb dieser Spanne liegen, ein Drittel ausmachen. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen ergeben sich, weil Wohnungen trotz gleicher Ausstattungsmerkmale sowie gleicher Gebäudezustände oder Wohnflächen weitere individuelle Unterschiede aufweisen können. Der Mittelwert dient dabei als Orientierung, während die Spanne den Raum für individuelle Merkmale berücksichtigt.

Quartier 1 (Zentrum und zentrumsnahe Lagen)

Tabelle 9: Quartier 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	386	2.267	469
	gut	9	197	165
gut	normal	45	264	79
	gut	35	225	169
		4.310	475	2.953
				882

Tabelle 10: Quartier 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	7,22		6,49		6,37	
		4,19	12,24	3,59	13,79	2,78	11,30
gut	gut	8,31		6,94		6,65	
		5,50	10,37	3,45	10,36	3,23	11,84
gut	normal	7,86		7,08		7,22	
		5,30	13,39	4,63	11,57	3,92	10,56
	gut	8,48		8,62		8,66	
		6,40	12,08	5,29	13,16	5,10	12,00

Tabelle 11: Quartier 1 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	256	1.511	311
	gut	5	131	109
gut	normal	29	176	51
	gut	23	149	111
		2.862	313	1.967
				582

Tabelle 12: Quartier 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	6,98		6,28		6,24	
		5,97	8,50	5,48	7,50	5,27	7,50
	gut	6,96		6,53		7,10	
				4,87	8,61	5,61	7,76
gut	normal	7,52 *		6,87		8,61	
		6,33	9,29	6,26	8,50	5,89	9,00
	gut	8,49 *		8,51		8,61	
		8,00	9,01	7,00	10,00	6,60	11,00

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.

Quartier 2 (Klingenbergs-/Walzwerksiedlung, Wilhelmsdorfer Vorstadt)

Tabelle 13: Quartier 2 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	338		2.753
	gut	18		113
gut	normal	63		575
	gut	8		100
4.495		427	3.541	527

Tabelle 14: Quartier 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	6,29		5,66		5,85	
		4,45	11,95	3,02	12,11	3,00	11,76
	gut	8,08		6,42		6,45	
		5,49	14,66	2,50	12,50	4,00	11,24
gut	normal	7,20		6,33		6,84	
		5,51	10,58	3,33	12,50	3,14	8,82
	gut	6,70		7,04		7,79	
		6,05	10,12	4,92	10,11	5,45	10,11

Tabelle 15: Quartier 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	224	1.835	235
	gut	12	75	36
gut	normal	41	383	47
	gut	4	66	31
		2.989	281	2.359
				349

Tabelle 16: Quartier 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	6,07		5,46		5,76	
		5,48	7,02	5,12	6,43	5,06	6,70
normal	gut	7,63**		6,33		6,29	
		6,52	8,13	5,69	7,43	5,59	7,48
gut	normal	6,97		6,16		6,78	
		6,08	8,33	5,72	7,00	6,30	7,50
gut	gut			6,65		7,85	
				6,09	8,43	6,01	8,90

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.

Quartier 3 (Nord)

Tabelle 17: Quartier 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	547	2.527	21
	gut	64	89	24
gut	normal	1	548	33
	gut	0	53	27
		3.934	612	3.217
				105

Tabelle 18: Quartier 3 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	6,74		5,39		6,39	
		4,20	13,28	3,56	9,64	4,11	8,64
gut	gut	5,93		6,18		6,75	
		5,16	6,50	4,72	8,25	5,76	7,50
	normal	10,00		5,90		6,69	
		10,00	10,00	4,79	9,34	5,51	9,00
	gut			6,08		6,29	
				5,50	7,90	5,61	7,00

Tabelle 19: Quartier 3 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
		363	1.683	13
normal	normal	363	1.683	13
	gut	42	59	16
gut	normal	0	364	21
	gut	0	35	17
		2.613	405	2.141
				67

Tabelle 20: Quartier 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	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	6,36		5,34		6,32**	
		5,12	9,37	4,60	5,98	5,21	7,50
gut	gut	5,93		6,14		6,87*	
		5,56	6,50	5,50	7,00	6,36	7,00
	normal			5,77		6,64 *	
				5,40	6,50	5,90	7,21
	gut			6,02		6,21*	
				5,90	6,11	5,90	7,00

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.

Quartier 4 (Hohenstücken)

Tabelle 21: Quartier 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	524	2.093	142
	gut	75	169	15
gut	normal	31	69	8
	gut	3	43	7
		3.179	633	2.374
				172

Tabelle 22: Quartier 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	5,87		5,18		4,86	
		4,10	10,00	3,50	8,65	3,91	7,94
gut	gut	6,01		5,68		5,66	
		4,40	7,44	4,21	7,00	4,98	6,22
gut	normal	5,81		5,61		5,64	
		5,02	6,90	4,63	12,50	5,06	6,40
	gut	6,70		6,37		6,94	
		6,60	6,80	5,06	7,50	5,80	7,50

Tabelle 23: Quartier 4 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	348	1.395	94
	gut	49	111	9
gut	normal	19	45	4
	gut	1	27	3
		2.105	417	1.578
				110

Tabelle 24: Quartier 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	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	5,80		5,15		4,75	
		5,15	6,69	4,60	5,73	4,19	5,65
gut	gut	6,13		5,72			
		5,22	6,73	4,52	6,49		
	normal	5,75 *		5,35			
		5,09	6,60	5,06	6,00		
	gut			6,23 *			
				5,80	7,30		

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.

Quartier 5 (Gördeln)

Tabelle 25: Quartier 5 - Absolute Anzahl der Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	651	1.311	156
	gut	0	145	133
gut	normal	0	5	1
	gut	0	0	0

2.402 651 1.461 290

Tabelle 26: Quartier 5 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	6,59		6,30		6,52	
		5,19	11,85	3,50	9,37	4,61	8,00
gut	gut			6,57		6,26	
				5,50	7,53	4,95	7,50
	normal			5,49		6,11	
				4,99	6,15	6,11	6,11
	gut						

Tabelle 27: Quartier 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	433	873	104
	gut	0	95	87
gut	normal	0	3	0
	gut	0	0	0
		1.595	433	971
				191

Tabelle 28: Quartier 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	6,44		6,23		6,51	
		6,08	7	6,00	6,90	6,01	6,95
gut	gut			6,48		6,24	
				6,33	6,97	6,24	6,24
	normal						
	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.

Quartier 6 (Plaue, Kirchmöser)

Tabelle 29: Quartier 6 - 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	90	261	32
	gut	0	1	6
gut	normal	1	89	21
	gut	3	9	6
		519	94	360
				65

Tabelle 30: Quartier 6 - Mittelwert und Spanne aller Mietfälle

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße					
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²		über 80 m ²	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	5,32		5,52		6,41	
		4,60	8,00	2,28	10,19	3,53	10,00
gut	gut			6,60		6,13	
				6,60	6,60	5,10	7,20
	normal	5,98		6,39		6,92	
		5,98	5,98	4,67	9,98	5,50	10,00
	gut	8,20		7,78		7,89	
		7,11	9,00	6,21	8,83	5,50	10,00

Tabelle 31: Quartier 6 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	60	173	20
	gut	0	0	4
gut	normal	0	59	13
	gut	1	5	4

339 61 237 41

Tabelle 32: Quartier 6 – 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	
		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²		Nettokalmtiete in €/m ²	
		min	max	min	max	min	max
normal	normal	5,26		5,46		6,40 *	
		5,10	5,50	5,07	6,00	5,30	7,71
gut	gut						
	normal			6,10		6,44 *	
				5,60	6,30	6,05	8,00
	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.

Quartier 7 (Übrige Gebiete)

Tabelle 33: Quartier 7 - 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	7	61	15
	gut	4	25	13
gut	normal	0	3	7
	gut	0	0	3
		138	11	89
				38

Tabelle 34: Quartier 7 - 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	7,57		6,71		7,05	
		10,26	5,10	10,00	5,40	3,53	10,00
gut	gut	7,11		5,96		6,89	
		7,62	4,52	8,44	5,52	5,10	7,20
gut	normal			7,51		7,72	
	gut			6,31		8,93	
				5,50		5,50	
				5,50		10,00	
				6,96		7,38	
						5,50	
						10,00	

Tabelle 35: Quartier 7 - Anzahl Mietfälle aus der 2/3-Spanne

Gebäudezustand	Ausstattung	Wohnungsgröße		
		unter 43 m ²		43 bis 80 m ²
		Anzahl	Anzahl	Anzahl
normal	normal	3	39	9
	gut	2	15	7
gut	normal	0	1	3
	gut	0	0	1
		80	5	55
				20

Tabelle 36: Quartier 7 – 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	
normal	normal	min	max	min	max	min	max
				6,51			
	gut			5,84		7,33	
				5,87 *			
gut	normal			5,17		6,55	
	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.

Anlage A – Straßenverzeichnis

Beim Zuweisen der Straßen zu den Quartieren ist zu beachten, dass die folgenden Straßen mehreren Quartieren zugeordnet sind.

Beethovenstraße	Hochstraße	Otto-Sidow-Straße
Beetzseeufer	Krakauer Straße	Plauer Landstraße
Berner Straße	Mahlenziener Straße	Schmöllner Weg
Brahmsstraße	Neuendorfer Straße	Walter-Rathenau-Platz
Brandenburger Straße	Nicolaiplatz	Wilhelmsdorfer Straße
Gördelallee	Otto-Gartz-Straße	Willi-Sänger-Straße

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Abtstraße		1
Adlerstraße		6
Ahornstraße		6
Akazienweg		2
Alfred-Messel-Platz		1
Alt Gollwitz		7
Altbensdorfer Straße		2
Alte Krakauer Straße		1
Alte Potsdamer Straße		1
Alte Weinberge		7
Altes Dorf		7
Altstädtische Fischerstraße		1
Altstädtische Große Heidestraße		1
Altstädtische Kleine Heidestraße		1
Altstädtische Wassertorstraße		1
Altstädtischer Kietz		1
Altstädtischer Markt		1
Am Alten Gutshof		5
Am Anger		7
Am Breiten Bruch		2
Am Büttelhandfaßgraben		2
Am Charlottenhofer Weg		6
Am Chausseehaus		5
Am Elisabethhof		5
Am Feuerwerkslaboratorium		6
Am Flachsbruch		7
Am Fliegerhorst		7
Am Gallberg		3
Am Gleisdreieck		6
Am Gördensee		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Am Gördewald		5
Am Görneweg		6
Am Güterbahnhof		1
Am Hafen		3
Am Hang		6
Am Hauptbahnhof		1
Am Havelgut		6
Am Heidekrug		5
Am Huck		1
Am Industriegelände		4
Am Jakobsgraben		1
Am Kletschenberg		7
Am Klostergraben		1
Am Lokwerk		6
Am Margarethenhof		6
Am Marienberg		1
Am Mariengrund		2
Am Maschinenhaus		6
Am Mittelfeld		7
Am Mühlenberg		7
Am Mühlengraben		1
Am Neuendorfer Sand		2
Am Ochsenberg		6
Am Park		7
Am Patendamm		6
Am Pfarrberg		7
Am Piperfenn		7
Am Rehhagen		2
Am Rosenhag		1
Am Salzhof		1

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Am Seeblick		6
Am Seegarten		6
Am Silokanal		5
Am Sonneneck		7
Am Südtor		6
Am Turnerheim		2
Am Wasserwerk		7
Am Weinberg		7
Am Windmühlenberg		7
Am Zingel		7
Amselweg		6
An der Bundesstraße 1		7
An der Pulverfabrik		6
An der Regattastrecke		4
An der Stadtschleuse		1
Anglersteig		6
Anhaltiner Ring		2
Anton-Saefkow-Allee		5
Arthur-Bergmann-Straße		2
Askanierstraße		2
Asternweg		5
Auenbogen		4
Auf dem Zolchberg		7
Augustastraße		1
August-Bebel-Straße		2
August-Sonntag-Straße		2
Ausbau		6
Azaleenweg		5
Bäckerstraße		1
Badener Straße		2
Baabenrothufer		2
Bahnhofspassage		1
Bahnhofstraße		6
Bahntechnikerring		6
Barnimstraße		3
Bauhofstraße		1
Bayernstraße		2
Beethovenstraße		5
Beethovenstraße	31	4
Beetzseeufer	1-2	1
Beetzseeufer	3-8 B, 12	3

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Begonenienweg		5
Belziger Chaussee		7
Bergstraße		2
Berliner Straße		7
Berner Straße	2A-6; 7, 7A	4
Berner Straße	9, 11, 8-18 gerade	5
Biesenländer Weg		7
Bindfeldstraße		7
Binnenfeld		2
Binsenkute		7
Birkenweg		2
Blosendorfer Straße		2
Blumenstraße		1
Bohnenland		7
Bohnenländer Weg		7
Bornufer		6
Brahmsstraße	14, 16, 38, 37-51 ungerade	4
Brahmsstraße	1-17 ungerade; 21; 2-12A gerade	5
Brandenburger Allee		6
Brandenburger Straße	21-61	2
Brandenburger Straße	1-20 , 62-65A	7
Bredowstraße		6
Bremer Straße		2
Brielower Aue		4
Brielower Grenze		4
Brielower Landstraße		4
Brielower Straße		3
Briester Straße		2
Briester Weg		7
Brösestraße		4
Brücknerstraße		5
Brüderstraße		1
Brunnenstraße		7
Brüsseler Straße		4
Buchenweg		2
Büdnerweg		6
Buhnenhaus		2
Burghof		1
Burgweg		1
Büttelstraße		1
Butzower Weg		7

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Caasmannstraße		2
Carl-Ferdinand-Wiesike-Straße		6
Carl-Reichstein-Straße		2
Charlottenhof		6
Carolinienring		4
Charlottenhofer Weg		6
Chausseestraße		6
Chemnitzer Weg		4
Christinenstraße		4
Clara-Zetkin-Straße		2
Dahlienweg		5
Damaschkestraße		2
Der Temnitz		1
Der Werder		6
Deutsches Dorf		1
Domkietz		1
Domlinden		1
Dorfstraße		7
Dossegweg		3
Dreifertstraße		2
Drosselweg		6
Dornröschenweg		7
Ebereschenweg		6
Eibenweg		2
Eichamtstraße		1
Eichendorffweg		5
Eichhorstweg		2
Eichspitzweg		5
Einsteinstraße		2
Elisabethstraße		4
Emsterstraße		3
Erich-Baron-Straße		6
Erich-Knauf-Straße		3
Erlenweg		2
Ernst-Paul-Lehmann-Straße		2
Eulenbogen		2
Falkenbergswerder		5
Falkenstraße		6
Fasanenbogen		2
Feldstraße		2
Felsbergstraße		4

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Ferdinand-Lassalle-Straße		2
Feuerwehrgasse		7
Fichtenweg		2
Finkenweg		6
Flämingstraße		3
Fliederweg		5
Flutstraße		1
Fohrder Landstraße		4
Fontanestraße		2
Forstweg		6
Fouquestr		2
Frankenstraße		2
Franz-Ziegler-Straße		1
Freiheitsweg		4
Freiherr-von-Thüngen-Straße		3
Freitaler Weg		4
Friedhofstraße		6
Friedrich-Engels-Straße		2
Friedrich-Franz-Straße		2
Friedrich-Grasow-Straße		4
Friedrichshafener Straße		4
Friesenstraße		1
Fritze-Böllmann-Weg		4
Froschallee		6
Fuchsbruch		7
Gartenstraße		6
Gartenweg		6
Gebrüder-Silbermann-Straße		2
Genthiner Straße		6
Geranienweg		5
Gerberaweg		5
Gerbergasse		1
Gerostraße		3
Gertraudenstraße		4
Gertrud-Piter-Platz		2
Geschwister-Scholl-Straße		1
Gladiolenweg		5
Gobbinstraße		2
Gödenstraße		1
Goethestraße		1
Gördenallee		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Gödenallee	169, 204, 206	4
Görisgräben		7
Görneweg		6
Gorrenberg		1
Gottfried-Krüger-Straße		2
Gotthardtkirchplatz		1
Gotthardtwinkel		1
Göttiner Bahnhofstraße		7
Göttiner Landstraße		2
Göttiner Schulstraße		7
Göttiner Steig		7
Göttiner Straße		2
Grabengasse		7
Grabenstraße		1
Grabower Weg		7
Gränertstraße		6
Gränertweg		7
Grenzstraße		6
Grillendamm		1
Große Freiheit		6
Große Gartenstraße		1
Große Mühlenstraße		6
Große Münzenstraße		1
Großmathenweg		7
Grüne Aue		2
Grüner Weg		2
Grüninger Landstraße		2
Gustav-Metz-Straße		4
Gustav-Nachtigal-Straße		2
Gutenbergstraße		1
GutsMuthsstraße		3
Hafenstraße		6
Hagelberger Straße		7
Hammerstraße		1
Handwerkerhof		2
Hannoversche Straße		2
Harlungerstraße		2
Haselnussweg		2
Hauptstraße		1
Hausmannstr.		1
Havelbogen		6
Havelstraße		1

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Havelufer		7
Haydnstraße		5
Heidelberger Straße		4
Heidestraße		6
Heinrich-Heine-Ufer		1
Henriettenstraße		4
Hessenweg		2
Hevellerstraße		1
Hochstraße	1-4	1
Hochstraße	5-29	2
Hoher Steg		7
Huckstraße		1
Hufenweg		7
Im Diek		7
Im Winkel		6
Immenweg		2
Jacobstraße		1
Jahnstraße		1
Jasminweg		5
Jeseriger Weg		7
Johann-Carl-Sybel-Straße		1
Johannisburger Anger		5
Johanniskirchgasse		1
Johanniskirchplatz		1
Johann-Sebastian-Bach-Straße		5
Johann-Strauß-Straße		5
Jungfernsteig		1
Kaiserslauterner Straße		4
Kaltenhausener Wasserwerk		5
Kaltenhausener Weg		7
Kanalstraße		1
Kapellenstraße		1
Karl-Kautsky-Straße		2
Karl-Liebknecht-Straße		2
Karl-Marx-Straße		2
Karl-Sachs-Straße		2
Kastanienweg		2
Katharinenkirchplatz		1
Ketzürer Weg		7
Kiaustraße		6
Kiebitzsteig		7
Kiefernweg		2

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Kiehnwerder		7
Kietzstraße		6
Kirchgasse		1
Kirchhofstraße		1
Kirchstraße		6
Klein Kreutzer Bergstraße		7
Klein Kreutzer Dorfstraße		7
Klein Kreutzer Eigenheime		7
Klein Kreutzer Havelstraße		7
Kleine Gartenstraße		1
Kleine Mühlenstraße		6
Kleine Münzenstraße		1
Kleins Insel		1
Kleiststraße		1
Klingenbergsiedlung		2
Klingenbergstraße		2
Klinikallee		5
Klosterstraße		1
Koenigsmarckstraße		6
Kolonistenberg		7
Kommunikation		1
Kopenhagen Straße		4
Koppehlstraße		2
Kornblumenweg		5
Krahner Straße		7
Krakauer Landstraße		7
Krakauer Straße		1
Krakauer Straße	27-29	7
Krakauer Weg		1
Kreyssigstraße		3
Krokusring		5
Kummerléstraße		2
Kurstraße		1
Kurt-Wabbel-Straße		3
Kurze Straße		6
Küsterstraße		7
Lankenweg		6
Lärchenweg		2
Lehmberg		7
Lewaldstraße		6
Libellenweg		2
Lilienweg		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Lilli-Friesicke-Straße		3
Lindenstraße		1
Linienstraße		1
Lortzingstraße		5
Luckenberger Straße		1
Luisenhof		7
Lünower Weg		7
Lupinenweg		5
Maerckerstraße		2
Magdeburger Heerstraße		7
Magdeburger Landstraße		2
Magdeburger Straße		2
Mahlenziener Dorfstraße		7
Mahlenziener Straße		6
Mahlenziener Straße	72	7
Mahlerstraße		5
Maiglöckchenweg		5
Malge		7
Malvenbogen		5
Margarethenhof		6
Margaretenstraße		7
Margueritenweg		5
Marienberg		2
Marktplatz		6
Märkische Aue		2
Marktstraße		6
Massowburg		4
Maulbeerweg		5
Max-Herm-Straße		4
Max-Josef-Metzger-Straße		5
Mendelssohnstraße		5
Meyerstraße		2
Mielitzweg		7
Mittelstraße		1
Mittelweg		2
Molkenmarkt		1
Mötzower Landstraße		7
Mötzower Weg		7
Mötzower Weg I		7
Mötzower Weg II		7
Mozartplatz		5
Mozartstraße		5

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier	Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Mühlenbogen		7	Parkstraße		6
Mühlendamm		1	Patendamm		6
Mühlentorstraße		1	Paterdamm		7
Mühlenweg		7	Paterdamer Weg		7
Münstersche Straße		4	Pater-Grimm-Straße		3
Myrtenweg		5	Paulinerstraße		1
Narzissenweg		5	Paul-Kaiser-Reka-Platz		1
Nelkenweg		5	Paul-Röstel-Straße		6
Neue Mühle		7	Petersilienstraße		1
Neue Weinberge		7	Pfefferländer Weg		2
Neue Ziegelei		7	Pflegerdorf		5
Neuendorfer Straße	1-8; 85-90 B	1	Planeweg		2
Neuendorfer Straße	9-26; 27-30, 31-84	2	Platanenweg		2
Neuendorfer Wiesenweg		7	Platz der Einheit		6
Neumanns Vorwerk		7	Plauer Damm		6
Neu-Plaue		7	Plauer Landstraße		5
Neu-Plauer-Weg		6	Plauer Landstraße	200	6
Neustädtische Fischerstraße		1	Plauer Straße		1
Neustädtische Heidestraße		1	Plauerhof		7
Neustädtische Wassertorstraße		1	Plauerhof Siedlung		7
Neustädtischer Markt		1	Postplatz		6
Nicolaiplatz		1	Potsdamer Landstraße		7
Nicolaiplatz	17-19	2	Potsdamer Straße		1
Nikolaus-von-Halem-Straße		3	Prager Straße		4
Nordring		6	Prignitzstraße		3
Nußlocher Weg		4	Primelweg		5
Offenbachstraße		5	Prötzelweg		7
Oldenburger Straße		2	Puschkinstraße		6
Oskar-Wiederholz-Straße		2	Quenzweg		5
Otto-Gartz-Straße	1-27 ungerade; 2-28 gerade	1	Querstraße I		6
Otto-Gartz-Straße	29-35	2	Querstraße II		6
Otto-Metzenthin-Straße		2	Rapunzelweg		7
Otto-Sidow-Platz		1	Rathausstraße		6
Otto-Sidow-Straße	1-23 ungerade	1	Rathenower Landstraße		4
Otto-Sidow-Straße	2-20 gerade	2	Rathenower Straße		1
Packhofstraße		1	Ratsweg		7
Pappelweg		2	Reckahner Straße		7
Parduin		1	Reckahner Weg		7
Pariser Straße		4	Regattaring		4

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Reimerstraße		2
Reuscherstraße		4
Rhinweg		3
Riesaer Weg		4
Rietzer Straße		7
Rietzer Weg		7
Ritterstraße		1
Robert-Koch-Straße		2
Robinienweg		2
Rochowstraße		2
Rosa-Luxemburg-Allee		4
Rosengasse		7
Rosenweg		5
Rotdornweg		5
Rotkäppchenweg		7
Rudolf-Weber-Platz		2
Rüleckens Weg		4
Ruppinstraße		3
Rüsternweg		2
Saaringer Dorfstraße		7
Saaringer Weg		7
Sachsenstraße		2
Sandberg		7
Sandfurthweg		2
Sankt Petri		1
Sankt-Annen-Promenade		1
Sankt-Annen-Straße		1
Sankt-Pauli-Kirchplatz		1
Schafdamm		4
Scheidtstraße		6
Schenkendorfweg		5
Scheppersteig		7
Schienenweg		4
Schifferring		3
Schillerstraße		1
Schlängenpfad		4
Schleusenerstraße		4
Schleusenweg		6
Schlossallee		7
Schloßstraße		6
Schmerzker Ring		7

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Schmöllner Weg		2
Schmöllner Weg	31-35 gerade und ungerade	7
Schneeglöckchenring		5
Schneewittchenweg		7
Schubertstraße		5
Schulstraße		6
Schumannstraße		5
Schusterstraße		1
Schützenworth		7
Schwarzwaldring		2
Seestraße		6
Sieberstraße		1
Siedlertrift		4
Siedlung		7
Siedlungsstraße		6
Signalstraße		6
Silostraße		3
Sommerweg		7
Sophienstraße		4
Spechtbogen		2
Spittastraße		2
Sprengelstraße		2
Starweg		6
Steinles Berg		7
Steinstraße		1
Sterntalerweg		7
Straße zum Gut		7
Straße zum Wassersportheim		7
Strandweg		6
Stuttgarter Straße		4
Südring		6
Tannenweg		2
Thüringer Straße		2
Tiedestraße		2
Tieckower Weg		7
Tiedestraße		2
Tismarstraße		1
Torfbogen		7
Trauerberg		1
Trennweg		6
Triftstraße		6

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Triglafweg		2
Tschaikowskistraße		5
Tschirchdamm		4
Tulpenweg		5
Turmstraße		6
Uferstraße		6
Ulmenweg		2
Unter den Platanen		6
Upstallstraße		4
Veilchenweg		5
Venise-Gosnat-Straße		2
Vereinsstraße		2
Viesener Straße		6
Vorwerkstraße		4
Wacholderweg		2
Waldstraße		6
Walldorfer Weg		4
Wallpromenade		2
Wallstraße		1
Walter-Rathenau-Platz		1
Walter-Rathenau-Platz	13-15	3
Walther-Ausländer-Straße		4
Warschauer Straße		4
Wasserwerkstraße		6
Watstraße		3
Weberstraße		5
Weidensteig		2
Weinmeisterweg		2
Wendgräben		7
Wendseeufer		6
Werderstraße		1
Werner-Seelenbinder-Straße		3
Weseramer Straße		7
Wiener Straße		4
Wiesenweg		1
Wilhelm-Gottschalk-Straße		6
Wilhelm-Meinicke-Straße		2

Straßenname	ggf. Hausnummer, Hausnummernzusatz und Spezifikation	Quartier
Wilhelmsdorf		7
Wilhelmsdorfer Landstraße		2
Wilhelmsdorfer Straße	1-25 ; 65-85	1
Wilhelmsdorfer Straße	26-41 B ; 42-62	2
Wilhelm-Weitling-Straße		2
Willibald-Alexis-Straße		4
Willi-Sänger-Straße	alle geraden	3
Willi-Sänger-Straße	alle ungeraden	2
Windmühlenweg		7
Wittstocker Gäßchen		2
Wollenweberstraße		1
Wolrad-Kreusler-Straße		2
Woltersdorfer Straße		2
Wredowplatz		1
Wredowstraße		1
Wuster Ring		7
Wuster Straße		7
Wusterauer Anger		6
Wusterwitzer Straße		6
Zanderstraße		2
Zauchestraße		3
Ziegelstraße		1
Ziesarer Landstraße		2
Zinnienweg		5
Zu den Eichen		5
Zu den Erdelöchern		7
Zu den Schinderfichten		6
Zum Alten Dorf		7
Zum Faulen Hund		6
Zum Gutshof		7
Zum Kirschberg		7
Zum Krugpark		7
Zum Quenzsee		5
Zur Drehscheibe		6
Zur Kammgarnspinnerei		2
Zwickauer Weg		4

Anlage B - Fragebogen

Abbildung 5: Anschreiben Serienbrief



Stadt Brandenburg an der Havel
DER OBERBÜRGERMEISTER

Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel
Name.Eigentümer1 Name.Eigentümer2
Straße Hnr. Hnr.zusatz
PLZ Wohnort

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER
AUSKUNFT ERTEILT
Oberbürgermeister Steffen Scheller
Dienstsitz im Altstädtischen Rathaus
Altstädtischer Markt 10
14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: (03381) 58 70 01
Fax: (03381) 58 70 04
E-Mail: oberbuergermeister@stadt-brandenburg.de

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024
der Stadt Brandenburg an der Havel

DATUM
28.12.2023

Guten Tag,

UNSER ZEICHEN
SVBRB-FG12

der derzeitige Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel läuft zum 30.06.2024 aus. Damit Vermietenden, Mietenden und allen anderen am Wohnungsmarkt Interessierten auch weiterhin eine aktuelle Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete zur Verfügung steht, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Brandenburg an der Havel zu erstellen. Die Statistikstelle der Stadt Brandenburg an der Havel hat diese Aufgabe übernommen und wird die Datenerhebung durchführen.



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

Auf Basis der vorliegenden Grundsteuerinformationen wurde ermittelt, dass Sie Wohneigentum an folgender Anschrift haben:

Objektanschrift

Ich bitte Sie, im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 29. Februar 2024 an der Mietspiegelbefragung teilzunehmen. Machen Sie bitte alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß.

Zur Online-Befragung gelangen Sie, indem Sie folgende URL in Ihr Browser-Fenster eingeben:

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

Die im Fragebogen gesammelten Informationen dienen der Festlegung eines ortsüblichen Mietpreises für Wohnungen unter Berücksichtigung ihrer Größe und Ausstattung sowie der Lage und des Zustandes des Gebäudes, in der sich diese Wohnung befindet.

BANKVERBINDUNGEN
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 3611 6600 26
BIC: WELADED1PMB

Brandenburger Bank
IBAN: DE81 1606 2073 0000 5055 60
BIC: GENODEF1BRB

Postbank Berlin
IBAN: DE65 1001 0010 0651 8191 09
BIC: PBNKDEFF100

Steuernummer: 048/144/00560
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 13 ZZZ 00000018553

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



Stadt Brandenburg an der Havel
DER OBERBÜRGERMEISTER

Die Teilnahme an der Umfrage zum Mietspiegel ist nach Art. 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) verpflichtend. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach. Werden keine, verspätetet oder nicht vollständige Auskünfte erteilt, kann für diese Ordnungswidrigkeit ein Bußgeld verhängt werden (Art. 238 § 4 EGBGB).

Für Rückfragen zur Mitspiegelerhebung 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 13-18 Uhr

Donnerstag 09-12 und 13-16 Uhr

Für Ihre Teilnahme an dieser, für den Brandenburger Wohnungsmarkt, wichtigen Befragung danke ich Ihnen herzlich.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Scheller".

Steffen Scheller

Abbildung 6: Hinweisblatt zur Umfrage

Stadt Brandenburg.

Wohnen an der Havel

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 1033 zu folgenden Sprechzeiten beantwortet

Dienstag 09.00 -12.00 und 13.00 -18.00 Uhr

Donnerstag 09.00 -12.00 und 13.00 -16.00 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 und Vermieterinnen und Vermieter dar. Konkret kann ein Mietspiegel z.B. im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens angewendet werden. Ein Mietspiegel ist kein Instrument, um Mieten politisch festzusetzen.

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>

Sind im Anschreiben mehrere Objektanschriften aufgelistet, sind Sie für alle Wohnungen dieser Objektanschriften auskunftspflichtig.

Füllen Sie bitte für jede Anschrift und jede Wohnung einen separaten Fragebogen aus.

Auf Wunsch bekommen Sie bei mehr als 5 Objektanschriften einen (Excel-)Fragebogen zugesandt (siehe Kontaktmailadresse). Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.

Wenn Sie nicht über den Online-Fragebogen teilnehmen können, kontaktieren Sie uns bitte unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten. Nach Absprache erhalten Sie den Fragebogen auf Papier (und einen frankierten Rücksendeumschlag) und können so auf diesem Wege teilnehmen.

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, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist. Verstöße oder Verweigerungen hinsichtlich der Auskunftspflicht können mit einem Bußgeld belegt werden.

Stadt Brandenburg.

Wohnen an der Havel

Mietspiegelrelevante Wohnungen

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

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

Beim Papierfragebogen achten Sie bitte auf die Filteranweisungen. Auch wenn die Befragung für Sie auf der ersten Seite endet, ist der Fragebogen im beigefügten portofreien Rückumschlag an uns zurückzusenden.

Umgang mit Ihren Daten

Datenschutz und Geheimhaltung haben oberste Priorität. 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 können Sie auf der Homepage der Stadt unter: <https://www.stadt-brandenburg.de/mietspiegel-datenschutz> einsehen.

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 01.01.2024. Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die Wohnung(en) aus, für die Sie 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 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-Mailadresse.

Abbildung 7: Begriffsbestimmungen Fragebogen

Seite 2 von 12
Voransicht

Hinweise zu den Begriffen im Fragebogen:

Die Hinweise zur Umfrage finden Sie unter folgendem Link auf unserer Stadtseite: <https://www.stadt-brandenburg.de/struktur/statistik-wahlen>

Falls Sie während der Umfrage diese Ausfüllhilfe benötigen, können Sie diese jederzeit nochmals nachlesen.

Auskunftsplicht

Erhebungspflichtig ist die Wohnungsanschrift, für die Sie im Rahmen der Erhebung auskunftsplichtig sind. Dazu zählen alle Wohnungen in diesem Gebäude, die sich in Ihrem Eigentum befinden. Füllen Sie bitte für jede Wohnung einen separaten Fragebogen aus. Nicht jede Wohnung ist für die Erstellung eines Mietspiegels relevant. Durch die ersten Frageblöcke dieser Befragung soll festgestellt werden, ob die Wohnung in die Berechnungen mit einfließt. Sollten Aussagen dazu führen, dass die Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist, werden die Angaben dieser Wohnung nicht gewertet.

Erhebungstichtag

Der Erhebungstichtag für den Mietspiegel der Stadt Brandenburg an der Havel ist der 01.01.2024. Dies ist der Zeitpunkt, auf den sich die Ergebnisse des Mietspiegels beziehen. Mietspiegelrelevant sind die Nettokalmtmieten für Wohnungen die innerhalb der letzten sechs Jahre neu vereinbart oder verändert wurden (§ 558 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)).

Nettokalmtiete

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

Änderung Nettokalmtiete - Änderung der monatlichen Nettokalmtiete 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 Kalmiete erfasst und werden meistens in Form einer (monatlichen) Betriebskostenvorauszahlung direkt an die Vermieterin/den Vermieter gezahlt.

Nebenkosten

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

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.

Etagen im Gebäude

Ausgangspunkt ist der Haupteingang. Dazu zählen auch das Erdgeschoss und ausgebauter, bewohnbarer Dachgeschosse. Ein Dachgeschoß ohne Wohnung zählt nicht als Etage.

Die Zählung der Etage 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 01.01.2009 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 Modernisierungstand des Gebäudes festgestellt werden.

Die Komplettmodernisierung eines Gebäudes ab 01.01.2009 erfordert die Einhaltung aller relevanten rechtlichen Vorschriften zur Energieeffizienz und Umweltschutz, um den Energieverbrauch zu reduzieren und die Umweltauswirkungen zu minimieren. Der Zustand des Gebäudes betrifft Aspekte u. a. wie Erneuerung von Heizung, Einbau von isolierverglasten Fenstern, Wärmedämmung der Außenwände.

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

Wohnungsart

0 . 2

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 Innentreppen erschlossen wird.

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

Für die Einordnung einer Wohnung in Ausstattungskategorien sind verschiedene Ausstattungsmerkmale maßgebend. Die Ausstattung der Wohnung bezieht sich auf die Ausstattungsmerkmale, die von der Vermieterin/von dem Vermieter gestellt werden.

Sammelheizung

Eine Sammelheizung (einschließlich Zentralheizung, Gasautomatik, Etagenheizung, Nachtstromspeicheröfen) ist dann vorhanden, wenn von einer Brennstelle aus über Wärmeabgabeketten, 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.

Abbildung 8: Musterfragebogen

Seite 1 von 4
Mietspiegel 2024 Papier

Fragebogen

1. Fragen zur Wohnungsanschrift

Straße (Gemeint ist die Wohnungsanschrift für die Sie im Rahmen der Erhebung auskunftspflichtig sind. Bitte geben Sie die Schreibweise der Anschrift wie im Anschreiben an und tragen diese in Druckschrift ein. Die Angabe der Hausnummer und eventuell des Hausnummerzusatz erfolgt gesondert.)

1.2 Hausnummer (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)

1.3 Hausnummerzusatz (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer bzw. einen Buchstaben ein)

2. Fragen zur Mietspiegelrelevanz der Wohnung

Nicht jede Wohnung darf für den Mietspiegel verwendet werden. Mit den folgenden Fragen wird herausgefunden, ob Ihre Wohnung in Frage kommt. Ist dies nicht der Fall, endet die Befragung hier. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2.1 Sind Sie bezogen auf die Wohnung:

Vermieterin/Vermieter
 Mieterin/Mieter

2.2 Die Wohnung wird ganz oder teilweise von Ihnen selbst genutzt.

ja nein

Bei Antwort nein -----> Weiter mit Frage 2.3!
Bei Antwort ja -----> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2.3 Die Wohnung war am 01.01.2024 vermietet.

ja nein

Bei Antwort ja -----> Weiter mit Frage 2.4!
Bei Antwort nein -----> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2.4 Die Nettokaltmiete für die Wohnung wurde zwischen dem 02.01.2018 und 01.01.2024 geändert oder durch einen Mietvertrag neu vereinbart.

ja nein

Bei Antwort ja -----> Weiter mit Frage 2.5!
Bei Antwort nein -----> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2.5 Die Wohnung liegt in einem Ein-/Zweifamilienhaus bzw. in einem Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen.

ja nein

Bei Antwort nein -----> Weiter mit Frage 2.6!
Bei Antwort ja -----> Die Befragung endet an dieser Stelle. Bitte senden Sie den Fragebogen an uns zurück!

2.6 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein -----> Weiter mit Frage 2.7!
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.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Wohnung wird ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt (z. B. Büro, Praxis, Ferienwohnung).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es besteht ein Verwandschaftsverhältnis zur Vermieterin/zum Vermieter bzw. zur Mieterin/zum Mieter.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In der Nettokaltmiete der Wohnung sind Posten enthalten, die nicht separat ausgewiesen werden können (z. B. Garage-/Stellplatzmiete, Miete für sonstige Räume).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die derzeitige Nettokaltmiete ist aus einem besonderen Grund nicht marktüblich festgesetzt worden (z. B. Gefälligkeitsmiete, Dienst- oder Werkswohnung).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

2.7 Welche Aussage trifft auf diese Wohnung zu?

Sollten alle Aussagen mit nein beantwortet sein -----> Weiter mit Frage 3!
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).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Wohnung hat mehrere Mietverhältnisse (z. B. Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen: mehrere Personen mit jeweils einem eigenen Mietvertrag leben in einer Wohnung zusammen).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
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).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Wohnung wird als möbliert oder teilmöbliert vermietet (Einbauküche oder Einbauschränke gehören nicht dazu).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Wohnung ist nur vorübergehend angemietet (Mietdauer laut Vertrag maximal ein Jahr).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

3. Fragen zum Mietvertragsbeginn und zur Miete

3.1 Wie hoch ist die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung am 01.01.2024? Gemeint ist der Betrag ohne Betriebskosten, Mietminderung und zusätzlich vereinbarte Zahlungen. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> , <input type="text"/> €
--	---

3.2 Wann begann das Mietverhältnis für die Wohnung (z. B. 01/01/2018)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
---	--

3.3 Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert (z. B. 02/01/2018)? Anpassungen zu Nebenkostenzahlung/Betriebskostenvorauszahlungen sind nicht gemeint. Ohne Änderung der Nettokaltmiete tragen Sie bitte den Beginn des Mietsverhältnisses ein. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> / <input type="text"/> / <input type="text"/>
---	--



4. Fragen zum Gebäude

4.1 Wie viele Etagen besitzt das Gebäude (z. B. 02)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> <input type="text"/>
4.2 Wie viele Wohnungen befinden sich im Gebäude (z. B. 004)? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
4.3 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertig gestellt? Eine Schätzung bei Altbauten ist möglich. (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr

5. Fragen zur Art, Lage und Größe der Wohnung

5.1 Zu welcher Wohnungsart gehört die Wohnung?	<input type="radio"/> Dachgeschosswohnung <input type="radio"/> Etagenwohnung <input type="radio"/> Maisonettewohnung <input type="radio"/> Souterrainwohnung
5.2 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)	<input type="text"/> <input type="text"/>
5.3 Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/>
5.4 Wie groß ist die Wohnung laut Mietvertrag? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ²

6. Fragen zur Ausstattung der Wohnung

6.1 Sind alle Wohnräume beheizbar?	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein
6.2 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Heizungsart verfügt die Wohnung?	ja nein
Sammelheizung (einschließlich Zentralheizung, Gasautomatik, Etagenheizung, Nachtstromspeicheröfen)	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
Einzelöfen (z. B. Kohleofen)	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
6.3 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Badausstattung verfügt die Wohnung?	ja nein
Bad mit Dusche oder Wanne	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
Bad und WC in der Wohnung	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
Bad mit Dusche und Wanne	<input type="radio"/> <input type="radio"/>
zweites Bad oder zweites separates WC	<input type="radio"/> <input type="radio"/>

6.4 Über welche von der Vermieterin/vom Vermieter gestellte Sonderausstattung verfügt die Wohnung?		
	ja	nein
Aufzug	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Balkon/Terrasse/Loggia	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
zweiter Balkon/zweite Terrasse/Loggia	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fußböden der Wohnräume aus Naturholz (z. B. Parkett, Dielung), Keramik, Naturstein	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Garage/Stellplatz (nur, wenn nicht separat gemietet, sondern in der angegebenen NKM enthalten ist)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7. Fragen zum Zustand des Gebäudes

7.1 Bitte geben Sie an, welche Komplettmodernisierungsarbeiten in dem Gebäude seit dem 01.01.2009 abgeschlossen wurden.		
	ja	nein
Einbau bzw. Erneuerung der Zentralheizung (Sammel- bzw. Etagenheizung)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Einbau von isolierverglasten Fenstern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erneuerung bzw. Restaurierung der Dacheindeckung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Modernisierung des Bad- und Sanitärbereichs	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Wände)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Restaurierung der Fassade oder Wärmedämmung der Außenwände	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Treppenhaus modernisiert	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verbesserung der Leitungssysteme (z. B. Trinkwasser, Abwasser, Elektro)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

7.2 In welchem Jahr wurde die Komplettmodernisierung abgeschlossen? (Bitte tragen Sie in jedes Kästchen nur eine Ziffer ein)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr
---	--

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bitte überprüfen Sie Ihre Angaben und senden Sie den Fragebogen ab!

Für eventuelle Rückfragen würden wir uns freuen, wenn Sie Ihre Telefonnummer hinterlassen. Diese dient nur für Rückfragen und wird spätestens am 31. März 2024 gelöscht.

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 16.07.2024)

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