

**Der Weg zum
qualifizierten
Mietspiegel
- Impulsvortrag**

Verantwortlich:

Conny Thiele – M.Sc.

Telefon: 03381/58 10 20

E-Mail: conny.thiele@stadt-brandenburg.de

Melanie Schulz – M.A.

Telefon: 03381/58 10 33

E-Mail: melanie.schulz@stadt-brandenburg.de

Anschrift:

Stadt Brandenburg an der Havel

Fachgruppe Statistik und Wahlen

Nicolaiplatz 30

INHALT



Vorbemerkung

Historie

Mietspiegelerhebung – ein Rückblick

Mietspiegelerhebung – ein Ausblick

Dialog

- der Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und wird aus den üblichen Entgelten, für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gebildet
- berücksichtigt werden die üblichen Entgelte, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind
- das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel sind Mieterhöhungsverfahren
- bietet Mietenden und Vermietenden eine klare und berechenbare Orientierung über angemessene Mietpreise
- Stärkung der Rechtssicherheit und Qualität von Mietspiegeln durch Mietspiegelreformgesetz und Mietspiegelverordnung
- gesetzliche Bestimmungen können in den Bundesländern abweichen



Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeits- verordnung

- regelt die Zuständigkeit, Selbstverwaltungsaufgaben und den Mehrbelastungsausgleich
- die Gemeinden sind zuständig für die Erstellung, Anerkennung, Anpassung und Veröffentlichung von Mietspiegeln
- Gemeinden mit mehr als 50.000 gemeldeten Personen nehmen die Zuständigkeit für die Erstellung, Anpassung und Veröffentlichung von einfachen Mietspiegeln als pflichtige Selbstverwaltungsaufgaben wahr
- qualifizierte Mietspiegel nehmen die Gemeinden als freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben wahr



HISTORIE

- der Mietspiegel für Brandenburg an der Havel wurde seit 1997 durch den Gutachterausschuss (GAA) und den Arbeitskreis Mietspiegel (AK) erstellt
- der GAA nahm diese Aufgabe als freiwillige und ehrenamtliche Aufgabe wahr
- der GAA hat in Zusammenarbeit mit dem AK acht Mietspiegel für die Havelstadt erstellt
- seit 2002 werden die Mietspiegel als qualifizierte Mietspiegel erstellt
- im Juni 2021 hat der Bundestag das Mietspiegelreformgesetz beschlossen
- der aktuelle qualifizierte Mietspiegel trat am 30. Juni 2022 in Kraft und wurde noch nach vorheriger Rechtslage erstellt

- aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlage wurde die Fachgruppe Statistik und Wahlen mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragt
- da die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels eine freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe ist, musste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel mit einbezogen werden
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung im Juni 2023
- Entscheidung für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Brandenburg an der Havel
- Bildung eines AK als beratendes Gremium
- Festlegung der Mitglieder des AK



MIETSPIEGEL-
ERHEBUNG –
EIN
RÜCKBLICK

Mietspiegelerhebung – ein Rückblick

bisheriges Verfahren

- Mitglieder des AK haben mietspiegelrelevante Datensätze geliefert
 - für die Datenlieferung gab es kein einheitliches Format
- zusätzlich wurden Mietende über eine Pressemitteilung dazu aufgefordert, an der Erhebung teilzunehmen
 - Daten dienten zur Plausibilisierung
- Wohnlagen bisher durch unterschiedliche Quartiere abgedeckt
 - Bauepoche, Baustil, Anlehnung an die Stadtteile, Marktgegebenheiten, topographische Gegebenheiten
 - so entstanden 7 Tabellenmietspiegel

Mietspiegelerhebung – ein Rückblick

Fragebogen zur Erstellung des Mietspiegels 2022

Straße: _____ Hausnummer: _____

1. Wie groß ist Ihre Wohnung? m²
2. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Anzahl der Zimmer
3. In welcher Etage des Hauses liegt Ihre Wohnung?
(Parterre/Souterrain=0, 1.Etage=1, 2.Etage=2 usw.) Etage
4. Wie viele Wohnungen befinden sich im Haus? Zahl d. Wohng.
5. Wann wurde das Haus (bzw. die Wohnung), in dem (der) Sie wohnen, fertiggestellt? Baujahr
6. Welche der folgenden Dinge gehören zu Ihrer Wohnung bzw. können von Ihnen benutzt werden?

Gemeint sind nur Dinge, die Ihnen von Ihrem Vermieter zur Verfügung gestellt werden, die Sie also nicht selbst angeschafft haben und durch deren Benutzung Ihnen keine zusätzlichen Kosten entstehen.
 - (A) Fußböden aus Parkett, Keramik, Naturstein (in mehr als der Hälfte der Wohn- u. Schlafräume) ja = 1
nein = 2
 - (B) Aufzug ja = 1
nein = 2
 - (C) Zweites WC in der Wohnung ja = 1
nein = 2
 - (D) Balkon/Terrasse/Loggia ja = 1
nein = 2
 - (E) Garten (auch Gartenmitbenutzung) ja = 1
nein = 2
 - (F) Einbauküche ja = 1
nein = 2
 - (G) gehobene Badausstattung (z.B. Dusche, Bidet, farbige Sanitäreinrichtungen, aufwendige Fliesen) ja = 1
nein = 2
 - (H) Partyraum/Hobbyraum (evtl. Mitbenutzung) ja = 1
nein = 2
 - (I) Garage/Stellplatz (nur, wenn nicht separat gemietet, sondern in der unter 10 angegebenen Miete enthalten) ja = 1
nein = 2
 - (J) Wärmedämmung am Haus ja = 1
nein = 2

- (K) zweites Badezimmer ja = 1
nein = 2
7. Ist eine Badewanne oder eine Dusche innerhalb der Wohnung vorhanden?

weder Wanne noch Dusche (1)
nur eine Wanne (2)
nur eine Dusche (3)
beides (4)
 8. Sind Bad und WC getrennt (bei zweitem WC in der Whg. grundsätzlich "ja")? ja = 1
nein = 2
 9. Wie wird die Wohnung beheizt?

zentrale Wärmeversorgung (einschl. Etagenheizung) (1)
Nachstromspeicher (2)
Einzelöfen (3)
 10. Sagen Sie mir bitte, wieviel Miete Sie für diese Wohnung monatlich bezahlen!

Nettokalmmiete (ohne Heizung und ohne Nebenkosten) EUR
 11. Seit wann zahlen Sie die Miete (netto) in der heutigen Höhe? (nicht Erhöhung der Nebenkosten)

Bitte genaues Datum angeben!
 12. Ist die Miete wegen eines verwandtschaftlichen Verhältnisses oder eines Dienstverhältnisses besonders niedrig? ja = 1
nein = 2
 13. Übernehmen Sie im Haus bestimmte Arbeiten (z.B. Hausmeister Tätigkeit, Gartenpflege), für die Sie einen Mietnachlass erhalten? ja = 1
nein = 2
 14. Trifft für Ihre Wohnung eines der folgenden Merkmale zu?
(A) - nur einige Wohnräume sind beheizbar ja = 1
nein = 2
(B) - nicht abgeschlossene Wohnung ja = 1
nein = 2
(C) - WC außerhalb der Wohnung ja = 1
nein = 2
 15. Welche Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen wurden erkennbar vom Vermieter durchgeführt?
(A) - Treppenhaus saniert ja = 1
nein = 2
(B) - Restaurierung der Fassade ja = 1
nein = 2



MIETSPIEGEL-
ERHEBUNG –
EIN AUSBLICK

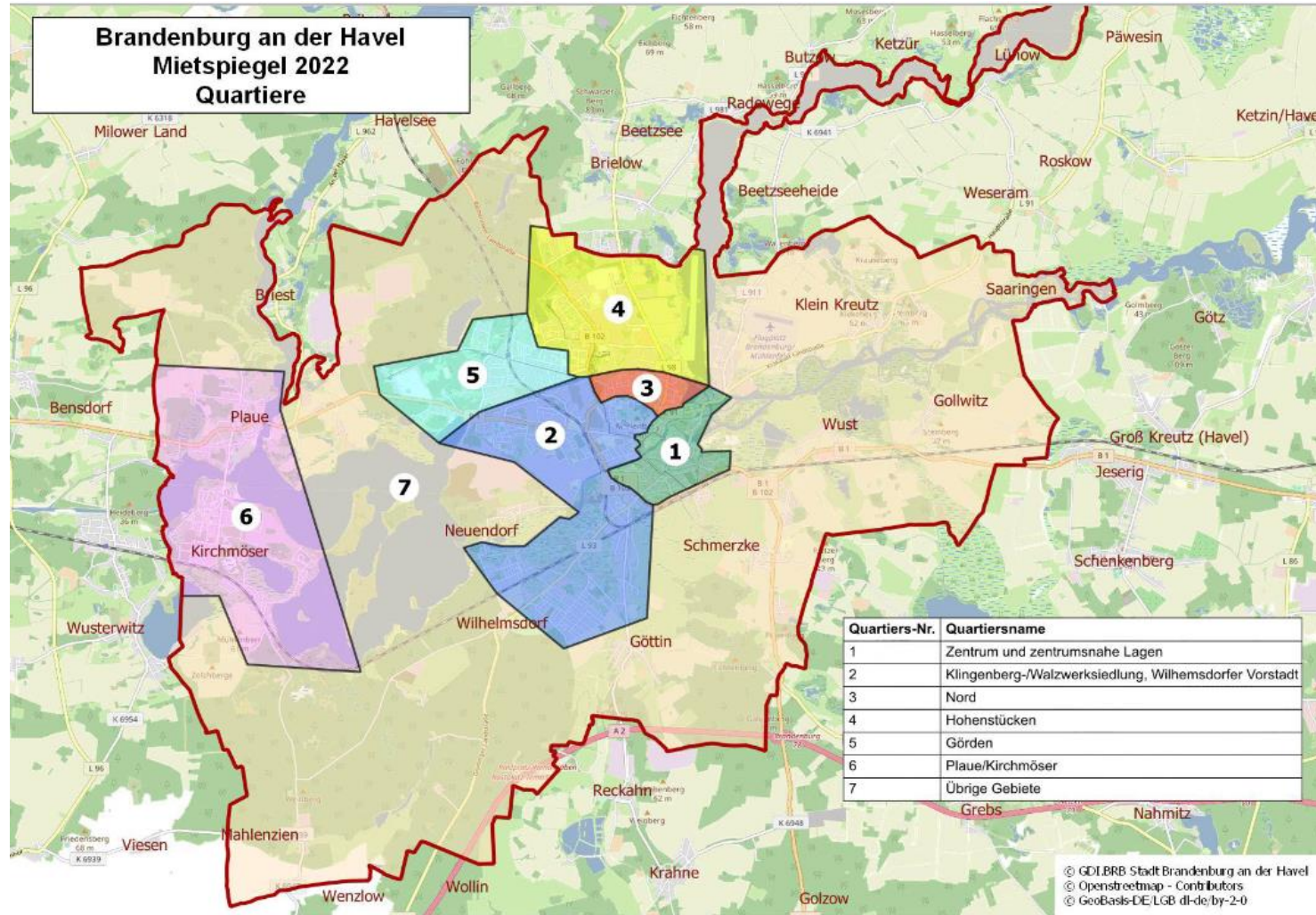
Mietspiegelerhebung – ein Ausblick

zukünftiges Verfahren

- Umstrukturierung des Fragebogens
 - durch Filterfragen und Ausschlusskriterien am Anfang soll der Aufwand für Auskunftgebende minimiert werden
 - Bildung von Themenblöcken zu den wohnwertrelevanten Merkmalen
 - Datenerhebung soll online stattfinden
 - Datenlieferungen für Wohnungsunternehmen bzw. Vermietende mit mehr als 6 Wohnungen in Excel-Tabelle, die von uns bereit gestellt wird
- Befragung von Vermietenden
 - Nutzung der Grundsteuerdaten
 - Haushaltsgenerierung aus den Einwohnermeldedaten

Mietspiegelerhebung – ein Ausblick

- Überprüfung der Quartiere





DIALOG

Datensatzqualität der Grundsteuerdaten

- Bereinigung notwendig
- keine saubere Trennung der Straßen
- Gibt es bereits Erfahrungen mit solchen Datensätzen?

Objektbezeichnung

Woltersdorfer Str. 35 A 37 A 38-42

Gördenallee 34 - 100 gerade

August-Bebel-Str. 008, 11-23

Gertrud-Piter-Platz 1/ Hochstr. 5

Ebereschenweg 9/MARKTPLATZ 29

Hauptstr. 66-72 Gerbergasse 7

Bäckerstr

- **Zusammenarbeit im AK**
 - mit Hinblick auf die Anerkennung des Mietspiegels ist eine gute Zusammenarbeit erforderlich
- **Wohnlagen**
 - Welche Kriterien werden in anderen Städten herangezogen?
 - Wohnlageneinteilung an externes Institut vergeben oder selber vornehmen?
 - Wenn extern, gibt es bereits Erfahrungen mit Instituten und wie lange dauert die Berechnung der Wohnlage?
- **Entscheidung für Tabelle oder Regression**
 - Festlegung vorher sinnvoll oder erst nach Datenlage
 - AK möchte unter allen Umständen an den Tabellenmietspiegel festhalten
- **Stichprobengröße**

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**