

Datengrundlagen für den Neubrandenburger Mietspiegel 2020 (Methodenbericht)

Impressum

Inhaltliche Verantwortung,
Herausgeber:

Stadt Neubrandenburg

Fachbereich 2 – Stadtplanung,
Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
Abt. Wirtschaft, Stadtentwicklung
und Wohnen
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 (0) 395 555-2848

Fax: +49 (0) 395 555-2962

Druck:

Stadt Neubrandenburg

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe „Methodenbericht zum Mietspiegel 2020 der Stadt Neubrandenburg“ gestattet.

Neubrandenburg, 27. Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
Arbeitsgruppe	3
Methodische Vorgehensweise	4
Grundgesamtheit	7
Erhebung	7
Datenschutz	8
Auswertung	8

Vorbemerkungen

Seit 1998 wurde in periodischen Abständen von zwei Jahren für die Stadt Neubrandenburg ein Mietspiegel erstellt.

Mit Wirkung vom 01.06.2020 ist nunmehr der 12. qualifizierte Mietspiegel für den nichtpreisgebundenen Wohnraum veröffentlicht.

Mit diesem Mietspiegel steht wieder ein fundierter, empirisch abgesicherter Orientierungsrahmen für die Entwicklung und Gestaltung der Mietpreise zur Verfügung. Er stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, die Angemessenheit der Miete einer nicht preisgebundenen Wohnung bewerten zu können. Durch ihn sind Berechenbarkeit und Rechtssicherheit für die Festlegung von Miethöhen auf der Grundlage ortsüblicher Vergleichsmieten gewährleistet.

Mieter und Vermieter können sich somit auf dieses Instrument berufen, ohne dass die eine oder andere Stelle selbst Vergleichsobjekte ermitteln bzw. erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden muss.

Er soll u. a. dazu dienen, um:

Streit zwischen Mietparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden, den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen, den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Arbeitsgruppe

Die gesamte Erstellung des Mietspiegels wurde von der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ begleitet, die alle konzeptionellen und methodischen Fragen der Mietspiegelerstellung diskutiert und in allen offenen Punkten einvernehmliche Lösungen gefunden hat.

Der Arbeitsgruppe gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Amtsgericht Neubrandenburg
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Neubrandenburg e. V.
- Deutscher Mieterbund Neubrandenburg e. V.
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
- NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
- Haveg Immobilien GmbH

Unter der Leitung des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung, Abt. Bürgerservice hat die Arbeitsgruppe am 12.08.2018 mit der Erarbeitung des Mietspiegels 2020 begonnen und dazu in insgesamt fünf Beratungen grundlegende Entscheidungen getroffen.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen wurden vom FB 2 – Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur Abt. Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen in Protokollen festgehalten und den Arbeitsgruppenmitgliedern zugesandt.

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen diskutierten die Mitglieder u. a. die folgenden Komplexe:

- Art der Erhebung,
- Finanzierung,
- Gewinnung der Daten,
- Grundgesamtheit und in den Mietspiegel einzubeziehende Wohnungen,
- aktuelle Rechtsentscheidungen zum Mietrecht,
- Gestaltung,
- Inhalte des Datensatzes,
- Inhalt der Anordnung zur Erhebung von Angaben zur Mietspiegelerstellung,
- Differenzierung der Mietspiegeltabelle,
- aufzunehmende Felder,
- Beschaffenheit, Wohnlage und Wohnungsgrößenklassen,
- Wohnlageneinstufung
- Wohnwertmerkmale,

Methodische Vorgehensweise

Der Mietspiegel 2020 der Stadt Neubrandenburg wurde, analog den vorhergehenden Mietspiegeln, in Form einer Tabelle erstellt, d.h. in einem Mietspiegelraster werden Mittelwerte und Spannen für unterschiedliche Wohnungsbestände auf der Basis von Erhebungsdaten dargestellt.

Das Tabellenraster wurde in der Arbeitsgruppe diskutiert. Es hat sich 2020 gegenüber dem vorherigen Mietspiegel grundlegend verändert.

Die Differenzierung der Tabelle erfolgte nach den Merkmalen Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualtersklasse und Wohnlage.

Die Wohnlage wird unterschieden in:

Innenstadt,
Stadtgebiet West,
Vogelviertel,
Reitbahnviertel,
Datzeviertel,
Industrieviertel (ohne Monckeshof),
Stadtgebiet Ost,
Katharinenviertel,
Stadtgebiet Süd,
Lindenbergviertel und
Stadtgebietsteil Monckeshof
Stadtgebiet Neubrandenburg

Um den Bedingungen des örtlichen Marktes zu entsprechen, wird in 3 Ausstattungskategorien (einfach, gut, sehr gut) unterschieden, die der spezifischen Situation des Wohnungsbestandes in der Stadt Neubrandenburg gerecht werden.

0 bis 3	Ausstattungsmerkmale erfüllt = einfache Ausstattung
4 bis 8	Ausstattungsmerkmale erfüllt = gute Ausstattung
9 bis 14	Ausstattungsmerkmale erfüllt = sehr gute Ausstattung

Für die konkrete Abgrenzung der jeweiligen Ausstattungskategorien wurden nachfolgende Ausstattungsmerkmale zu Grunde gelegt.

Ausstattungsmerkmale sind:

1. Das Gebäude hat einen Energiebedarfskennwert laut Energieausweis kleiner als 130 kWh/m²a. ^(a)
2. Das Haus ist vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar.
3. Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 barrierefrei.
4. Es sind verschließbare sowie witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung für Fahrräder und Rollatoren vorhanden, die vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar sind.
5. Im Bad sind der Fußboden und die Wände der Nassbereiche in einer Höhe von mindestens 1,50 m gefliest (oder gleichwertige Materialien).
6. Das WC ist als Tiefspül-WC mit Vorwandmontage installiert.
7. Die Wohnung verfügt über Dusche und Badewanne.
8. Im Bad befindet sich ein Handtuchheizkörper oder eine Fußbodenheizung.
9. In der Küche ist ein Fliesenspiegel (oder gleichwertige Materialien) angebracht.
10. Die Wohnräume sind mit PVC als Design- oder CV-Belag, einem Holzfußboden (Parkett oder Dielen) oder Bodenfliesen ausgestattet.
11. Es ist ein Aufzug mit Haltepunkten auf der Geschoss- oder Zwischenpodestebenen vorhanden oder die Wohnung befindet sich bei Gebäuden ohne Aufzug in den Geschossen 1-3.
12. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.
13. Die Wohnung verfügt über einen verglasten Balkon oder einen Wintergarten.
14. Den Bewohnern werden vom Vermieter kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

^(a) Maßgeblich für die energetische Beschaffenheit sind die Endenergiekennwerte nach dem Bedarfsausweis. Liegt nur ein Verbrauchsausweis zu Grunde, so ist mittels Anpassungsfaktoren auf den Bedarf umzurechnen. Gemäß den „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/arbeitshilfe-mietspiegel-energetisch.html>) sind hierbei folgende Umrechnung vorzunehmen.

Größe des Gebäudes	Schritt 1 Verbrauchskennwerte mit Anpassungsfaktor multiplizieren	Schritt 2 Abzug bei zentraler Warmwasserversorgung
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 7 Wohneinheiten	1,62	-27 kWh/m²a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8 und mehr Wohneinheiten	1,36	-27 kWh/m²a

Beispielberechnung:

Bei Vorliegen eines Verbrauchsergieausweises für ein Objekt mit 9 Wohnungen und einem Energiekennwert von 147 kWh/m²a der sowie Werten für eine zentrale Warm-wasseraufbereitung.

Berechnung des Bedarfsendenergiekennwertes:

Objekt mit 8 oder mehr Wohneinheiten $\triangleq$ Multiplikationsfaktor 1,36

$$147 \text{ kWh/m}^2\text{a} \times 1,36 = 200 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$\text{Abzug für die zentrale Warmwasseraufbereitung} = -27 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

$$\text{Bedarfsendenergiekennwerte} = 173 \text{ kWh/m}^2\text{a}$$

Die Einteilung der Wohnungsgröße ist identisch mit der des vorangegangenen Mietspiegels.

Um den Unterschieden in den Mieten je Quadratmeter Wohnfläche bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen Rechnung zu tragen, werden im Mietspiegel drei Gruppen von Wohnungsgrößen ausgewiesen:

- unter 40 Quadratmeter
- von 40 Quadratmetern bis zu 70 Quadratmetern
- über 70 Quadratmeter

Baualtersklasse: Die im Mietspiegel erfassten Gebäude wurden aufgrund der Entwicklung der Bausubstanz in der Stadt Neubrandenburg in vier Baualtersklassen unterteilt. Unterschieden wurden Wohngebäude mit den Baujahren:

- bis 1970
- von 1971 bis 1990
- von 1991 bis 2013
- ab 2014

Mit diesen Baualtersklassen wurde versucht, der Entwicklung der wesentlichen Bautypen Rechnung zu tragen. Verwendet wurden die Baujahresangaben der Eigentümer.

Ferner entschied die Arbeitsgruppe, die Mietpreise aller Wohnlagen sowie die Anzahl der eingeflossenen Mietwerte für die einzelnen Tabellenfelder auszuweisen.

Als Ausgangsbasis ergaben sich 36 Tabellenfelder je Tabelle, die entsprechend auch die Grundlage für die Erhebungen und die Auswertungen bildeten.

Grundgesamtheit

Da es sich beim Mietspiegel 2020 um eine Totalerhebung handelt, stellten Wohnungsgesellschaft, Wohnungsgenossenschaft und private Vermieter auf der Grundlage eines vorgegebenen Datensatzes Daten zur Verfügung.

Stichtag der Erhebung der relevanten Mietverhältnisse war der 31.12.2019.

Zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes gehören alle Wohnungen, deren Mieten sich auf dem Markt frei bilden können und die keiner Mietpreisbindung unterliegen.

Bei der Erfassung der Mieten nicht herangezogen wurden Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderungszusage festgelegt worden ist.

Folgende Wohnungen mit ihren Mieten haben im Mietspiegel 2020 Berücksichtigung gefunden:

- Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten 6 Jahren infolge Modernisierung verändert haben.
- Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren im bestehenden Mietverhältnis Mietänderungen nach § 558 BGB erfahren haben und die zum 31.12.2019 weiterhin bestanden.
- Wohnungen, für die in den letzten 6 Jahren Neuverträge abgeschlossen wurden und die zum 31.12.2019 weiterhin bestanden.

Keine Berücksichtigung fanden:

- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird,
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuser
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten- und Jugendwohnheim, Altenheim),
- Vollständig untervermieteter Wohnraum,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Insgesamt wurden 15.026 Wohnungen in die Datenauswertung einbezogen.

Erhebung

Ein großer Teil des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Neubrandenburg wird von

- dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Neubrandenburg e. V.,
- der NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- der NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und
- der Haveg Immobilien GmbH der Stadt Neubrandenburg verwaltet bzw. vertreten.

Aufgrund dieser spezifischen Eigentümerstruktur wurden für einen Teil des Wohnungsbestandes die notwendigen Angaben direkt über die großen Vermieter EDV-gestützt erfasst und zur Verfügung gestellt. Die Angaben für die Wohnungen, die sich im Eigentum von kleineren und mittleren Vermietern befinden, wurden mittels Fragebogen von den Vermietern der Statistikstelle übergeben.

Datenschutz

Alle datenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß der Verordnung (EU) 2016/679 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V) wurden eingehalten.

Die Verarbeitung erfolgte auf Basis von anonymisierten Daten.

Auswertung

Grundlage der Auswertung bildete eine Datenbank, die nach Durchführung der Plausibilitätsprüfungen alle für die einzelnen mietspiegelrelevanten Wohnungen erhobenen Daten beinhaltet.

Die Gesamtbeträge für die einzelnen Wohnungen wurden jeweils auf einen Mietbetrag pro m² umgerechnet. Basis für die Auswertung war die Nettokaltmiete. Die Auswertungen erfolgten für die Wohnlagen gesondert.

Grundlage für die Auswertungsarbeiten bildete die eingangs beschriebene Mietspiegeltabelle.

Es hat sich herausgestellt, dass in einigen Feldern keine repräsentative Anzahl von Fällen, mindestens sieben Datensätze, vorlag, so dass auf das Ausweisen von Werten verzichtet wurde. Diese wurden in der Tabelle der Stadt Neubrandenburg erfasst.

Für die Auswertung der Mietenstruktur wurden nach Festlegung der Arbeitsgruppe folgende statistische Werte berechnet:

- arithmetisches Mittel,
- Zwei-Drittel-Spanne (Ober- und Unterwert), Anzahl der Fälle.
- Ausgewiesen in der Mietspiegeltabelle wurden die Netto-Kaltmiete in Euro/m² Wohnfläche sowie der obere, mittlere und untere Wert der Zwei-Drittel-Spanne.
- Diese Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und den niedrigsten Wert von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar.

Dieser Mietspiegel wurde einvernehmlich durch die in der Arbeitsgruppe unter Leitung des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung, Abt. Bürgerservice mitwirkenden Interessenvertreter der Mieter und Vermieter verabschiedet.

Gemäß § 2 der Anordnung über die Erhebung von Angaben zur Mietspiegelerstellung in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg stehen die Ergebnisse für weitere statistische Auswertungen zur Verfügung und können unter Beachtung des Datenschutzes sowie des Statistikgeheimnisses veröffentlicht werden.