



Computer Zentrum

**Methodenbericht zur
Erhebung und Auswertung
der Daten für den Mietspiegel 2021
der Stadt Strausberg**

04. August 2021



Herangehensweise – Grundkonzept

Bei der Gewinnung von Daten für einen Mietspiegel geht dieses Konzept davon aus, dass es bei der Erhebung von Mietdaten über Befragung von Vermietern bzw. über deren EDV-gestützte Verwaltungssysteme, bei ausreichend großer Beteiligung, zu einer nahezu kompletten Erhebung des zu betrachtenden Bestandes an Mietwohnungen kommen kann.

Eine solche, nahezu komplette Datensammlung stellt für eine Auswertung eine statistisch gesehen mindestens gleichwertige Ausgangsbasis dar, wie sie ansonsten über andere Arten der Beschaffung der Informationen entstehen würde.

Den beteiligten Vermietern werden für die Bereitstellung entsprechende Vorgaben gemacht:

- nur nicht preisgebundener Wohnraum
- nur Wohnraum in Wohnhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten
- Datum der letzten Neuvermietung/Änderung der Nettokaltmiete zwischen dem 01.05.2015 und dem 30.04.2021
- Angaben zu den Wohnungen über:
 - Größe in m²
 - Baujahr
 - eventuelles Modernisierungsjahr
- nur Wohnungen mit Sammelheizung, innenliegendem Bad und WC

Die Lage ergibt sich aus der Adresse (Straße), da eine Liste mit allen Straßen und ihrer Lagezuordnung zugrunde gelegt wird.

Prüfung und Bereinigung der angelieferten Daten

Die von den beteiligten Vermietern erhobenen Daten wurden in mehreren Schritten auf ihre Plausibilität geprüft.

- Daten mit offensichtlich falschen Werten wurden ausgesondert bzw. in Rücksprache mit dem anliefernden Vermieter abgeklärt.
- Da mitunter nur einzelne Wohnungen in Wohnblöcken mietpreisgebunden sind, diese aber nicht in der EDV der Vermieter entsprechend markiert sind, wurden diese durch Einzelgespräch mit dem Vermieter herausgefiltert und entfernt.
- Im Datenbestand enthaltene Wohnungen aus anderen Mietstandorten wurden entfernt.
- Durch die Art der Datenhaltung bei den einzelnen Vermietern können Wohnungen, die im zu betrachtenden Zeitraum mehrfach vermietet wurden auch mehrfach auftreten. Diese werden durch ein spezielles EDV-Programm gesucht und eliminiert, so dass diese Wohnungen auf das letzte und damit aktuelle Datum reduziert wurden.
- Die angelieferten Miet-/Flächenwerte werden auf extreme Ausreißer untersucht, die entfernt wurden.

Anzahl Datensätze "Rohdaten"	6149
Anzahl Datensätze nach Bereinigung	6123

Der nachfolgenden Auswertung wird somit ein manuell bereinigter Datenbestand bereitgestellt.

Datenauswertung/Erstellung des Tabellenmietspiegels

Die eigentliche Auswertung erfolgt mit einem speziell hierfür geschaffenen EDV-Programm.

Die Auswertung der Mietdaten wird nach der Methode des Tabellenmietspiegels durchgeführt. Dazu wurde eine Tabelle erarbeitet, die für die Auswertungs-Kriterien:

Baualtersklasse	bis 1950, 1951-1960, 1961-1970, 1971-1980, 1981-1990, 1991-2000, 2001-2010, 2011-2020
Flächengruppe	bis 40 m ² , 40,01m ² -65 m ² , 65,01m ² -90m ² ab 90,01m ²
Lage	gute Lage, mittlere Lage
Zeitraum Mietdatum	01.05.2015 – 30.04.2021
Minimale Anzahl Wohnungen	6
Minimum Fläche	10 m ²
Maximum Fläche	200 m ²

jeweils Eingruppierungen vorgeben.

Diese Tabelle dient der Zuordnung jeder einzelnen Wohnung zu ihrem Mietspiegelfeld und wurde im Arbeitskreis beraten und bestätigt.

Mit Hilfe einer speziellen Funktion werden die Mietdaten ihrer jeweiligen Gruppe zugeordnet, die später im Mietspiegel ein Tabellenfeld repräsentiert. Dabei werden alle Mietwerte, die außerhalb des Betrachtungszeitraums (01.05.2015 – 30.04.2021) liegen, gekennzeichnet und von der Auswertung ausgeschlossen.

Anzahl Datensätze für die Auswertung	5949
--------------------------------------	------

In jedem Mietspiegelfeld, für das eine das Minimum übersteigende Anzahl von Mietdaten vorliegt, werden folgende Informationen ausgewiesen:

- Anzahl der ausgewerteten Wohnungen (interne Angabe)
- der arithmetische Mittelwert
- ein unterer Spannenwert
- ein oberer Spannenwert

Die nur für den internen Gebrauch ermittelte Anzahl der ausgewerteten Wohnungen dient einer entsprechenden Kennzeichnung im Mietspiegel, wenn sie vorgegebene Grenzwerte unterschreitet. Hier wurde festgelegt, dass eine Kennzeichnung dann erfolgt, wenn weniger als 10 bzw. weniger als 20 Wohnungen im Mietspiegelfeld für die Auswertung zur Verfügung standen.

Für die Feststellung der Spannenwerte wird eine Festlegung wirksam, die aussagt, in welchem Bereich die ortsüblichen Mietwerte liegen.

In den Tabellen werden die Mietspannen in einem 2/3-Bereich angegeben.

Diese Mietspannen stellen als Orientierungshilfe die höchsten und die niedrigsten Werte von zwei Dritteln der Mieten in dem jeweiligen Tabellenfeld dar.

Sie zeigen auf, innerhalb welcher Unter- und Obergrenzen der jeweils größte Teil der erhobenen Mietwerte liegen.



Textteil des Mietspiegels

Der zum Mietspiegel erstellte Textteil, der die Definition der getroffenen Auswerte-Kriterien beinhaltet und den Umgang mit den Mietspiegelwerten erläutert, ist nicht Gegenstand dieses Berichts. Er wurde im Arbeitskreis beraten und abgestimmt.

Auch die Festlegungen über die Art und Form der Veröffentlichung wurde in diesem Gremium getroffen und ist daher ebenfalls nicht Gegenstand dieses Berichts.

Datenschutz

Alle im Zusammenhang mit der Erhebung der Mietdaten bekannt gewordenen Informationen wurden und werden streng vertraulich behandelt. Nur mit den Daten liefernden Wohnungsunternehmen wurden eventuell auftretende Unklarheiten beraten.

Alle erhobenen Daten dienen einzig der Erarbeitung des Mietspiegels. Nach erfolgter Auswertung und Bestätigung gehen die anonymisierten Auswertungsbestände in den Besitz des zuständigen Bereiches der Stadtverwaltung der Stadt Strausberg über.

Beim beauftragten Unternehmen werden arbeitsbedingt vorhandene Datenbestände so gelöscht, dass ihre Wiederherstellung nicht möglich ist.

Die beteiligten Personen sind auf ihre Verpflichtung, die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der DS-GVO, des Bundesdatenschutzgesetzes und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes einzuhalten, hingewiesen und belehrt worden.

Strausberg, 03.08.2021

Mit der Durchführung beauftragt:

Patrick Freyer, Computer Zentrum Strausberg GmbH