

Lesefassung

der Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Landeshauptstadt Magdeburg (Mietwerterhebungssatzung)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2022 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 35 vom 23.12.2022), geändert durch die Erste Änderungssatzung vom 21.03.2023 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Magdeburg Nr. 08 vom 31.03.2023)

§ 1 Art und Zweck der Erhebung von Mietwerten

(1) Die Landeshauptstadt Magdeburg führt eine regelmäßige standardisierte Umfrage zur Erhebung von Mietwerten und mietwertrelevanten Merkmalen von Wohnungen auf Basis einer Zufallsstichprobe durch.

(2) Die Datenerhebung und –verarbeitung erfolgt durch das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung unter Einhaltung der Vorgaben des Statistikgesetzes Sachsen-Anhalt (StatG-LSA §§6-7)

(3) Die Befragungen sind online, postalisch und in Ausnahmefällen auch telefonisch möglich bzw. Face-To-Face durchzuführen. Die zu erhebenden Daten können der Erhebungsstelle in elektronischer Form übermittelt werden.

(4) Für die Befragung gilt eine Auskunftspflicht gemäß StatG-LSA § 6 Absatz 1 in Verb. mit § 13 StatG-LSA.

(5) Wesentlicher Zweck der Erhebung ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Magdeburg.

(6) Weitere Verwendung der erhobenen Daten von Dritten in anonymisierter Form sind zu wissenschaftlichen Forschungszwecken möglich. Die Anonymisierung ist durch das Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung durchzuführen. Über die Verwendung der Daten ist eine Kooperationsvereinbarung zur Datennutzung zu schließen.

§ 2 Befragungseinheiten und Stichprobenauswahl

(1) Befragungseinheiten sind Wohnungen.

(2) Die Höhe der Ergebnisstichprobe (Nettostichprobe) soll mindestens 1 % des relevanten Wohnungsbestandes abdecken. Aufgrund fehlender objektiver Daten über Mietverhältnisse im Wohnungsbestand werden in der Bruttostichprobe bei Bedarf zum Erreichen der Repräsentativität bis zu 18 000 Wohnungen gezogen.

(3) Die zu befragenden Personen werden in Abhängigkeit der vorliegenden Daten entweder

- a) per Zufall auf Grundlage des Einwohnermelderegisters unter der volljährigen wohnberechtigten Bevölkerung gezogen

Oder

- b) per Zufall auf Grundlagen der Zählernummern des Grundversorgers/Netzbetreibers sowie der zum Zähler zugehörigen Vertragsdaten (Adresse der zum Zähler zugehörigen Wohnung, Vorname, Nachname und Anschrift der Vertragsnehmer, Zählereigentümer) ermittelt.

Die ausgewählten Personen können die Auskunft einem anderen Angehörigen des Haushaltes oder einer anderen sachkundigen Person des Vertrauens übertragen, sofern diese volljährig sind.

- c) Alternativ zu a) und b) können auch ganz oder teilweise die Eigentümer der Wohnungen der in a) oder b) ermittelten Adressen angeschrieben werden. Die Identifizierung der Wohnung erfolgt unter Angabe des Namens des Mieters, der Eigentümer*innen über die Daten zur Grundsteuer oder den Angaben des kommunalen Grundversorgers/Netzbetreibers zu den Vertragspartnern. Sofern der Eigentümer nicht eindeutig über die oben genannten Datenquellen feststellbar ist, wird in einem ersten Schritt der Mieterhaushalt zu dem Namen und der Anschrift des Vermieters befragt.
- d) Bei der hauptsächlichen Befragung von Eigentümern ist eine parallele Befragung von bis zu 1000 zufällig ausgewählten Mieter*innenhaushalten möglich. Die Stichprobe der Mieter*innenhaushalte wird aus der Gesamtheit der aus § 2 (2) gezogenen Ergebnisstichprobe gezogen und dient dem Zweck der Datenplausibilisierung und Sicherstellung der Datenqualität.

§ 3 Periodizität, Berichtszeitraum und Berichtszeitpunkt

Die Datenerhebung wird alle zwei Jahre durchgeführt. In begründeten Fällen kann die Folgerhebung maximal 4 Jahre später durchgeführt werden. Der Berichtszeitpunkt (Stichtag der Datenerhebung) wird vom Amt für Statistik, Wahlen und Digitalisierung der Landeshauptstadt Magdeburg festgelegt. Der Berichtszeitraum erstreckt sich 30 Tage vor Berichtszeitpunkt bis 60 Tage nach Berichtszeitpunkt. In begründeten Fällen kann der Berichtszeitraum um 30 Tage verlängert werden.

§ 4 Gegenstand der Umfrage

Die Erhebungsmerkmale der Erhebung setzen sich wie folgt zusammen.

(1) Zur Beurteilung der Lage

- a) Merkmale zur stadträumlichen Lage (z. B. sozio-ökonomische Kennzahlen, Grünanlagen)
- b) Wohnlageneinstufung, z. B. mittels Bodenrichtwert oder qualitativer Lagebeurteilung
- c) Art der Bebauung
- d) Überwiegende Geschossanzahl der Nachbargebäude
- e) Verkehrsaufkommen
- f) Belastungen durch Industrie und Gewerbe
- g) Erreichbarkeit von ausgewählten Einrichtungen der Infrastruktur

(2) Zum Gebäude

- a) Bauweise
- b) Baujahr
- c) (Teil-)Modernisierungsmaßnahmen und Jahr der Modernisierung
- d) Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- e) Anzahl der Geschosse im Gebäude
- f) Barrierefreiheit
 - o Personenaufzug
 - o Zugänglichkeit von Gemeinschaftsbereichen
 - o Zugänglichkeit zur Wohnung
- g) Energetische Beschaffenheit
 - o Wärmedämmung
 - o Energieausweis
- h) Zustand und Gesamteindruck
- i) verfügbare gemeinschaftlich genutzte Nebenräume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen:
 - o Keller, Fahrradkeller, Boden, Gewerberäume, Abstellräume
 - o Wascheinrichtung, Waschküche, Trockenraum, Trockenplatz
 - o Garage oder Stellplatz
 - o Hausgarten/Hauterrasse
 - o Spielplatz
 - o Sonstige Einrichtungen
- j) Gebäudesicherheit
- k) (Teil-)gewerbliche Nutzung des Gebäudes

(3) Zur Wohnung

- a) Baujahr der Wohnung (falls Ausbaumaßnahme)
- b) Lage der Wohnung im Gebäude
- c) Fläche der Wohnung in qm
- d) Anzahl der Wohnräume mit mindestens 6 qm
- e) Heizungsart, Energieträger, Regelungstechnik, Installation
- f) Art der Warmwasserversorgung
- g) Sanitärausstattung (Bad, WC)
- h) Küchenausstattung
- i) Fußbodenbelag
- j) Anschlüsse für elektronische Medien
- k) Internetanschluss
- l) Stuck oder andere aufwändige Wand- und Deckengestaltung
- m) Türöffnungs-, Gegensprechanlage
- n) (Teil-)Modernisierungsmaßnahmen und Jahr der Modernisierung
- o) Fensterverglasung
- p) Fliesenarbeiten

- q) Lüftungsanlage
- r) Sonnenschutz
- s) Türen und Schlösser
- t) Zuschnitt der Wohnung
- u) energetische Ausstattungsmerkmale
- v) barrierefreie Ausstattungsmerkmale
- w) verfügbare privat genutzte Nebenräume, Flächen, Anlagen und Einrichtungen:
 - o Balkon, Loggia, Terrasse
 - o Dachterrasse, Wintergarten, Garten
 - o Keller, Fahrradkeller, Abstellräume, Boden
 - o Garage oder Stellplatz

(4) zum Mietverhältnis:

- a) Nettokaltmiete
- b) kalte Betriebskosten und deren Zusammensetzung
- c) warme Betriebskosten
- d) Art der Abrechnung der Betriebskosten
- e) Modernisierungskosten-Umlagen
- f) Beginn des Mietverhältnisses
- g) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen der Betriebskosten nach §560 BGB
- h) Angaben zum im Mietvertrag inkludierten Zusatzleistungen und Zuschläge (Art und Zahl der Stellplätze, Einbauküche)
- i) Art des Vermieters
- j) Art des Mietvertrages
- k) Gesamtmiete und Gesamtbetriebskosten

(5) Liegen beide der unter Abs. (4) Nr. f) und g) genannten Datumsangaben außerhalb des Betrachtungszeitraumes (mehr als 6 Jahre vor dem für die Erhebung verbindlichen Stichtag), so werden keine weiteren Merkmale erhoben. In diesen Fällen werden die gesammelten Daten durch die Erhebungsstelle unverzüglich nach Feststellung der fehlenden Mietspiegelrelevanz gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.

§ 5 Hilfsmerkmale

(1) Hilfsmerkmale sind

- a) Anschrift der Wohnung
- b) Namen, Vornamen und Anschriften der Vermieter*innen und Mieter*innen
- c) Zählernummer
- d) Pseudonym. Das Pseudonym dient als Zugangscode für die Teilnahme am Onlinefragebogen sowie in Kombination mit anderen Hilfsmerkmalen als Indikator für die Registrierung des Rücklaufes und um Doppelerhebungen zu vermeiden.

(2) Zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz werden folgende Filtermerkmale erhoben.

- a) Wohnverhältnis entspricht einer Untermiete oder Wohnen im Eigentum
- b) Die Wohnung wird von anderen Mietparteien mit eigenem Mietvertrag genutzt
- c) Ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnung
- d) Möbliert oder teilmöblierte genutzte Wohnung
- e) Nettokaltmiete enthält weitere, nicht gesondert ausweisbare Beträge

- f) Die Miethöhe wurde durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt.
- g) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Mieter*in und Vermieter*in, ein zwischen Mieter*in und Vermieter*in bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den*die Mieter*in.
- h) Vorliegen eines auf 6 Monate befristeten Mietvertrages

(3) Bei Vorliegen eines der unter Abs. 2 Buchstabe a) - h) abgefragten Merkmale werden keine weiteren Merkmale erhoben. In diesen Fällen werden die gesammelten Daten durch die Erhebungsstelle unverzüglich nach Feststellung der fehlenden Mietspiegelrelevanz gelöscht und als Ausfall aus der Gesamterhebung registriert.

§ 6 Geheimhaltung

Die Einzeldaten der Umfrage unterliegen der Geheimhaltung nach § 14 StatG-LSA.

§ 7 Unterrichtung

- (1) Die zu Befragenden erhalten vor Beginn der Erhebung ein Ankündigungsschreiben sowie Informationsmaterial.
- (2) Im Ankündigungsschreiben ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Auskunftserteilung einer anderen Person des Haushalts oder einer anderen Person des Vertrauens übertragen werden kann, die Auskunftserteilung verpflichtend ist und der/dem Befragten aus der Verweigerung der Auskunftserteilung ein Bußgeld von bis zu 5000 € geahndet werden kann (StatG-LSA § 21 Absatz 2 und 3).
- (3) Im Ankündigungsschreiben oder durch das Informationsmaterial sind die zu Befragenden ferner schriftlich über Folgendes zu unterrichten:
 - a) die Landeshauptstadt Magdeburg als für die Datenerhebung Verantwortliche mit deren Kontaktdaten (Anschrift),
 - b) die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg,
 - c) den Zweck, die Art und den Umfang der Erhebung,
 - d) die Rechtsgrundlage der Erhebung,
 - e) die Verpflichtung zur Auskunftserteilung und die Rechtsfolgen der Verweigerung
 - f) die verwendeten Erhebungs- und Hilfsmerkmale,
 - g) die Trennung und Löschung der Hilfsmerkmale,
 - h) die statistische Geheimhaltung,
 - i) die Rechte und Pflichten der Erhebungsbeauftragten,
 - j) die Bedeutung von Pseudonymen,
 - k) das Bestehen eines Beschwerderechtes beim Datenschutzbeauftragten des Landes Sachsen-Anhalt als datenschutzrechtliche Aufsichtsbehörde der Landeshauptstadt.

§ 8 Lösungsfristen und Anonymisierung

- (1) Die Hilfsmerkmale sind von den Erhebungsmerkmalen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu trennen und unverzüglich zu löschen, sobald die Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf Ihre Schlüssigkeit und Vollständigkeit überprüft wurden. Die Löschung erfolgt spätestens einen Monat nach Ende des Erhebungszeitraumes.
- (2) Vorliegende Papierfragebögen und bei deren Verarbeitung entstehende digitale Bilddateien werden spätestens einen Monat nach Beendigung der Auswertungen vernichtet bzw. gelöscht.

§ 9 Kosten

Die Kosten der standardisierten repräsentativen Umfragen nach § 1 Abs. 1 werden durch das Amt für Statistik getragen.

§ 10 Veröffentlichung

Der qualifizierte Mietspiegel und seine Dokumentation sind kostenfrei im Internet zu veröffentlichen. Für die Abgabe in gedruckter Form können angemessene Entgelte verlangt werden. Darüber hinaus gehende Auswertungen der Daten der standardisierten repräsentativen Umfragen nach § 1 Abs. 1 sind unter Beachtung des StatG-LSA und des Datenschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalts öffentlich zugänglich zu machen.

§ 11 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.