

2. Neubrandenburger Mietspiegel

Herausgegeben von der Stadtverwaltung Neubrandenburg ¹

Der 2. Mietspiegel für Neubrandenburg stellt eine Übersicht über die in der Stadt am 1. Juli 1999 üblicherweise gezahlten Mieten in Mehrfamilienhäusern dar. Er gilt ab dem 1. Januar 2000 und weist die Mietpreise sowohl in DM als auch in Euro aus.

Er berücksichtigt die Lage², die unterschiedlichen Baualtersklassen³, die Wohnungsgröße⁴ und den Modernisierungsgrad⁵ von Neubrandenburger Wohnungen und umfasst ausschließlich nicht-preisgebundene⁶ Mieten.

Im Geltungszeitraum des 1. Mietspiegels hat der Prozess der Herausbildung von Wohnlagen in der Stadt begonnen, auch wenn sich deren Unterschiede noch nicht deutlich in den dargestellten Vergleichsmieten widerspiegeln.

Die abgebildeten Preise beziehen sich auf die Nettomiete⁷ und sind statistisch ermittelte Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche. Betriebs- und Heizungskosten jeglicher Art bleiben unberücksichtigt.

Die Mietzinsspanne⁸ (Unter- bzw. Obergrenze) ist so gewählt, dass mindestens zwei Drittel aller erfassten Mieten der betreffenden Merkmalskombination innerhalb der jeweiligen Spanne liegen. Bei Anwendung der Mietzinsspanne ist den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Weist eine Wohnung über- oder unterdurchschnittliche Ausstattungsmerkmale auf, so ist mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen zu rechnen.

Der Mietspiegel ist eine der Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er soll eine wirksame Hilfe für die Mietvertragsparteien sein, die sich auf seiner Grundlage einigen können, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. In einem möglichen Gerichtsverfahren kann der Mietspiegel auch dem Richter als Orientierung für seine Urteilsfindung dienen.

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz - MHG).

Anhang 1: Mietspiegeltabelle - Normale Wohnlage -

Anhang 2: Mietspiegeltabelle - Gute Wohnlage -

Anhang 3: Modernisierungsbausteine mit Beschreibung

Mietspiegeltabelle (in DM)

- Normale Wohnlage -

Dazu zählen die Stadtgebiete Ost, Industrieviertel, Datzviertel, Reitbahnviertel, West, Lindenbergviertel, Katharinenviertel.

Siehe Anhang 4

Alle Mietbeträge sind in DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der darunter in Klammern gezeigte Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		ab 3.10.1990
	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Ausstattung und Beschaffenheit							
Wohnungsgröße							
unter 40 m ²	4,67 - 6,31 (5,32)	10,00-11,00 (10,50)	5,03 - 6,29 (5,57)	9,80-12,35 (11,52)	5,54 - 6,35 (5,84)	8,54 - 9,12 (8,80)	11,00 - 13,96 (13,65)
40 m ² bis 70 m ²	4,29 - 7,08 (5,48)	8,26 - 9,21 (8,62)	4,74 - 5,73 (5,19)	8,56 - 9,99 (9,09)	5,53 - 6,20 (5,76)	7,91 - 8,92 (8,47)	12,30 - 14,50 (13,01)
über 70 m ²	3,75 - 6,50 (4,97)	8,24-12,00 (9,89)	3,90 - 5,19 (4,59)	8,92-10,93 (9,99)	5,50 - 6,30 (5,80)	8,31 - 8,92 (8,58)	10,70 - 13,50 (12,45)

Mietspiegeltabelle (in Euro)

- Normale Wohnlage -

Dazu zählen die Stadtgebiete Ost, Industrieviertel, Datzviertel, Reitbahnviertel, West, Lindenbergviertel, Katharinenviertel.
Siehe Anhang 4

Alle Mietbeträge sind in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der darunter in Klammern gezeigte Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		ab 3.10.1990
	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Ausstattung und Beschaffenheit							
Wohnungsgröße							
unter 40 m ²	2,39 - 3,23 (2,72)	5,11 - 5,62 (5,37)	2,57 - 3,22 (2,85)	5,01 - 6,31 (5,89)	2,83 - 3,25 (2,99)	4,37 - 4,66 (4,50)	5,62 - 7,14 (6,98)
40 m ² bis 70 m ²	2,19 - 3,62 (2,80)	4,22 - 4,71 (4,41)	2,42 - 2,93 (2,65)	4,38 - 5,11 (4,65)	2,83 - 3,17 (2,95)	4,04 - 4,56 (4,33)	6,29 - 7,41 (6,65)
über 70 m ²	1,92 - 3,32 (2,54)	4,21 - 6,14 (5,06)	1,99 - 2,65 (2,35)	4,56 - 5,59 (5,11)	2,81 - 3,22 (2,97)	4,25 - 4,56 (4,39)	5,47 - 6,90 (6,37)

Mietspiegeltabelle (in DM)

- Gute Wohnlage -

Dazu zählen die Stadtgebiete Vogelviertel, Süd und Innenstadt.
Siehe Anhang 4

Alle Mietbeträge sind in DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der darunter in Klammern gezeigte Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		ab 3.10.1990
	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Ausstattung und Beschaffenheit							
Wohnungsgröße							
unter 40 m ²	4,64 - 5,60	xxxxx	4,30 - 8,06	7,71-13,50	5,54 - 6,17	8,28-10,19	14,60-14,60
	(5,10)		(5,62)	(9,85)	(5,89)	(8,90)	(14,60)
40 m ² bis 70 m ²	4,70 - 8,84	4,48-11,96	4,64 - 5,65	8,56-10,24	5,51 - 6,04	7,95 - 8,79	12,50-14,05
	(6,27)	(9,93)	(5,06)	(9,12)	(5,72)	(8,45)	(13,27)
über 70 m ²	5,06 - 9,97	6,78 - 8,55	4,53 - 5,51	7,83 - 9,91	5,57 - 6,25	7,72 - 8,84	12,00-13,00
	(7,52)	(7,95)	(5,04)	(8,75)	(5,83)	(8,51)	(12,56)

xxxxx Für dieses Feld lag hinsichtlich einer verlässlichen Aussage keine ausreichende Anzahl von Preisangaben vor.

Mietspiegeltabelle (in Euro)

- Gute Wohnlage -

Dazu zählen die Stadtgebiete Vogelviertel, Süd und Innenstadt.
Siehe Anhang 4

Alle Mietbeträge sind in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der darunter in Klammern gezeigte Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		ab 3.10.1990
Ausstattung und Beschaffenheit	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Wohnungsgröße							
unter 40 m ²	2,37 - 2,86 (2,61)	xxxxx	2,20 - 4,09 (2,87)	3,94 - 6,90 (5,04)	2,83 - 3,16 (3,01)	4,23 - 5,21 (4,55)	7,47 - 7,47 (7,47)
40 m ² bis 70 m ²	2,40 - 4,52 (3,21)	2,29 - 6,12 (5,08)	2,37 - 2,89 (2,86)	4,38 - 5,24 (4,66)	2,82 - 3,09 (2,93)	4,07 - 4,49 (4,32)	6,39 - 7,18 (6,79)
über 70 m ²	2,59 - 5,10 (3,85)	3,47 - 4,37 (4,07)	2,32 - 2,82 (2,58)	4,00 - 5,07 (4,47)	2,85 - 3,20 (2,98)	3,95 - 4,52 (4,35)	6,14 - 6,65 (6,42)

xxxxx Für dieses Feld lag hinsichtlich einer verlässlichen Aussage keine ausreichende Anzahl von Preisangaben vor.

Modernisierungsbausteine mit Beschreibung

Die aufgestellten Modernisierungsbausteine lassen sich wie folgt beschreiben:

1. Neueinbau einer Fern- oder Sammelheizung:

a) Sollte lediglich der Einbau einer Hausanschlussstation mit Außentemperaturregelung entsprechend § 7 Heizanlagenverordnung vorgenommen worden sein, ist der Minimumwert der Preisspanne zu verwenden. Wurden hingegen nur Thermostate in den Wohnungen angebracht, berechtigt dies nicht zum Ansetzen dieses Bausteines.

b) Die Schaffung eines neuen, zum Zeitpunkt der Durchführung als modern geltenden Heizungssystems (Ablösung von Öfen, Gasaußenwandheizungen, Elektronachtspeicheröfen oder Elektrodirektheizgeräten) kann bis zum Höchstwert führen.

2. Neueinbau von Fenstern: Neueinbau von Fenstern mit Wärmedämmung entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen und verbesserter Schalldämmung (Schallschutzklasse 2)

Bei Sicherheitsverglasung oder höherer Schallschutzklasse, besonderen vom üblichen Standard abweichenden Fenstergrößen und -formen (z. B. Sprossen-, Dreieck-, Rund-, Blumen- oder auch französische Fenster), höherer Sicherheitsausstattung (z. B. verschließbare Fensteroliven), Neuschaffung von Fensteröffnungen sowie bei Forderungen des Denkmalschutzes ist erfahrungsgemäß die Verwendung des oberen Spannenbereiches gerechtfertigt. Eine Bündelung der zuvor genannten Einzelkriterien kann im Einzelfall über den Maximalwert des Spannenbereiches führen, ist dann jedoch zu begründen.

3. Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude: Sicherung des Vollwärmeschutzes entsprechend den zum Zeitpunkt der Durchführung geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Die Sicherung des Vollwärmeschutzes durch Vorhangfassade oder Verbundsystem einschließlich einer Drempe- und Kellerdeckenisolierung rechtfertigt erfahrungsgemäß die Verwendung des oberen Spannenbereiches.

4. Elektroanlage nach DIN: Fehlerstromschutzschaltung für Bad und Küche

a) Für die Wohngrößenklasse 1 (unter 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß die Verwendung des oberen Spannenbereiches als gerechtfertigt anzusehen.

b) Für die Wohngrößenklassen 2 und 3 (über 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß lediglich die Verwendung des unteren Spannenbereiches einschließlich des Mittelwertes als gerechtfertigt anzusehen.

5. Fliesenlegearbeiten: Bad Fußboden und Wand (1,60 m Höhe) gefliest, Küche Fliesenschild der Nassstrecke, Fliesen im Materialpreis von ca. 25 DM/Quadratmeter netto

- a) Für die Wohngrößenklasse 1 (unter 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß die Verwendung des oberen Spannenbereiches als gerechtfertigt anzusehen.
- b) Für die Wohngrößenklassen 2 und 3 (über 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß lediglich die Verwendung des unteren Spannenbereiches einschließlich des Mittelwertes als gerechtfertigt anzusehen.

Als weitere Indikatoren für eine Abweichung in den oberen Spannenbereich gelten ein größerer gefliester Bereich bzw. höherwertige Fliesen, wie z. B. Ornamentfliesen oder auch Bordüren.

6. Sanitär- und Lüftungsarbeiten: Neuausstattung der Bäder mit Sanitärkeramik und Waschgeräteeanschluss

- a) Für die Wohngrößenklasse 1 (unter 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß die Verwendung des oberen Spannenbereiches als gerechtfertigt anzusehen.
- b) Für die Wohngrößenklassen 2 und 3 (über 40 m² Wohnfläche) ist erfahrungsgemäß lediglich die Verwendung des unteren Spannenbereiches einschließlich des Mittelwertes als gerechtfertigt anzusehen.

Darüber hinaus rechtfertigen Sonderausstattungs-elemente, wie z. B. Eckbadewanne, Bidet, zwei Waschbecken, mehrere WC, Vorwandmontagen oder auch der nachträgliche Einbau einer Lüftung die Verwendung des oberen Spannenbereiches.

7. Neugestaltung des Hauseingangsbereiches: neue Türanlage, Gegensprech- und Türöffneranlage, Briefkastenanlage von außen beschickbar

Bautypische Besonderheiten der Hauseingänge, wie z. B. Windfänge mit entsprechend großen Glas- und Mauerflächen und 2 Türen im Eingangsbereich rechtfertigen die Verwendung des oberen Spannenbereiches.

8. Kompletterverglasung des Balkons bzw. der Loggia auf eine vorhandene Brüstungskonstruktion

Bedurfte es hingegen der Neuschaffung einer Brüstungskonstruktion, ist die Anwendung des oberen Spannenbereiches als gerechtfertigt anzusehen.

Da die Masse der in die Erhebung eingeflossenen Zahlen aus größeren Baumaßnahmen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus herrührt, ist insbesondere bei kleineren Häusern eine weitere Abweichung nach oben möglich. Anforderungen aus dem Denkmalschutz können erfahrungsgemäß ebenfalls zu entsprechenden Abweichungen führen.

Die in den Modernisierungsbausteinen dargestellten Leistungen umfassen nur die häufigsten Bestandteile einer Modernisierung. Weitere Modernisierungsarbeiten, wie z. B. Grundrissveränderungen, Anbau von Aufzügen bzw. Balkonen, können auch zu weiteren Zuschlägen führen.

Sind die in den Modernisierungsbausteinen dargestellten Ausstattungsmerkmale, auch einzelne, bereits vor dem 03.10.1990 fertiggestellt worden oder waren sie mit der Baufertigstellung vor dem 03.10.1990 bereits vorhanden, kann die untere Spanne des betreffenden Bausteines angesetzt werden, soweit sie der DIN entsprechen haben. Der Ansatz ist in diesem Fall zu begründen.

Für die Berechnung der Von-Bis-Spanne und des Durchschnitts wurde dieselbe Berechnungsmethode verwendet, wie für den Mietspiegel selbst.

Tabelle der Modernisierungsbausteine (in DM)

Alle Mietbeträge sind in DM je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der als Mittelwert bezeichnete Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Nr.	Bezeichnung	Spanne		
		von	bis	Mittelwert
1)	Neueinbau einer Fern- oder Sammelheizung	0,35	1,29	0,75
2)	Neueinbau von Fenstern	0,33	0,61	0,45
3)	Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude	1,29	1,75	1,52
4)	Elektroanlage nach DIN	0,06	0,18	0,11
5)	Fliesenlegearbeiten	0,22	0,44	0,30
6)	Sanitär- und Lüftungsarbeiten	0,14	0,56	0,32
7)	Neugestaltung des Hauseingangsbereiches	0,21	0,38	0,28

ergänzend:

8)	Balkonverglasungen	0,57	1,35	0,80
----	--------------------	------	------	------

Tabelle der Modernisierungsbausteine (in Euro)

Alle Mietbeträge sind in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angegeben.

Die Von-Bis-Werte stellen die Mietzinsspanne dar. Der als Mittelwert bezeichnete Wert ist der Mittelwert der jeweiligen Mietzinsspanne.

Nr.	Bezeichnung	Spanne		
		von	bis	Mittelwert
1)	Neueinbau einer Fern- oder Sammelheizung	0,18	0,66	0,38
2)	Neueinbau von Fenstern	0,17	0,31	0,23
3)	Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude	0,66	0,90	0,78
4)	Elektroanlage nach DIN	0,03	0,09	0,06
5)	Fliesenlegearbeiten	0,11	0,23	0,15
6)	Sanitär- und Lüftungsarbeiten	0,07	0,29	0,16
7)	Neugestaltung des Hauseingangsbereiches	0,11	0,19	0,14

ergänzend:

8)	Balkonverglasungen	0,29	0,69	0,41
----	--------------------	------	------	------

Erläuterungen

¹ Dieser Mietspiegel wurde von einer **Arbeitsgruppe** unter Beteiligung der nachfolgenden Behörden, Institutionen, Unternehmen und Einrichtungen erarbeitet:

- Amtsgericht Neubrandenburg
- Haus und Grund Neubrandenburg e.V.
- Mieterverein Neubrandenburg e.V.
- Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft NEUWOBA e.G.
- Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Die in den Mietspiegel eingeflossenen Daten wurden darüber hinaus von einer großen Zahl von Hauseigentümern bereitgestellt.

² Es werden **2 Lagen** unterschieden, eine normale und eine gute Wohnlage.

Der Ermittlung der zwei Lagekategorien wurde die Akzeptanz des jeweiligen Stadtgebietes in der Bevölkerung zugrundegelegt. Als aussagekräftigstes messbares Kriterium hierfür ist die Neuvermietung und die damit ver-

bundene Mietänderung in Form der Neuvertragsmiete zu sehen. Die entsprechenden Neuverträge ab dem 01.01.1998, Beginn des Vergleichsmietensystems in den neuen Bundesländern, wurden stadtteilweise den entsprechenden Bestandsmieten gegenübergestellt. Auf diese Weise wurden die Stadtteile, entsprechend der offiziellen Stadtgebietsgliederung der Stadt Neubrandenburg, betrachtet und eine Einordnung in eine der beiden Lagekategorien vorgenommen.

Die Einordnung der einzelnen Straßen ist dem Anhang 4 zu entnehmen.

³ **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 1949
- von 1950 bis 1970
- von 1971 bis 2.10.1990
- ab 3.10.1990

Mit diesen Baualtersklassen wurde versucht, der Entwicklung der wesentlichen Bautypen sowie der Veränderungen im Mietrecht ab dem 3.10.1990 Rechnung zu tragen. Verwendet wurden die Baujahresangaben der Eigentümer.

⁴ Um den Unterschieden in den Mieten je Quadratmeter Wohnfläche bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen Rechnung zu tragen, werden im Mietspiegel drei **Gruppen von Wohnungsgrößen** unterschieden:

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

⁵ Für die **Baualtersklassen** 'bis 1949', '1950 - 1970' und '1971 - 2.10.1990' wurden jeweils zwei Untergruppen 'unmodernisiert' und 'vollmodernisiert' (zur Definition 'vollmodernisiert' vgl. unten) gebildet. Dies war notwendig, um die Mietunterschiede zwischen modernisierten und unmodernisierten Wohnungen abbilden zu können. Die Mietunterschiede aufgrund einer Modernisierungumlage nach § 3 Miethöhegesetz machen aufgrund der bisher gültigen Mietgesetzgebung die wesentlichen Unterschiede in den Nettomieten aus. Eine Zusammenfassung würde sehr große Spannbreiten in den einzelnen Gruppen ergeben und damit die Aussagekraft des Mietspiegels schwächen.

Bei der Baualtersklasse 'ab 3.10.1990' erübrigt sich die Unterteilung.

Zur Begriffsbestimmung '**unmodernisiert/vollmodernisiert**'

Als 'vollmodernisiert' wurden alle Wohnungen eingeordnet, bei denen die nachstehend aufgeführten sieben Modernisierungsbausteine nach dem 3.10.1990 realisiert wurden (Definition entsprechend Anhang 3):

- 1. Neueinbau einer Fern- oder Sammelheizung
- 2. Neueinbau von Fenstern
- 3. Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden
- 4. Elektroanlage nach DIN
- 5. Fliesenlegearbeiten
- 6. Sanitär- und Lüftungsarbeiten
- 7. Neugestaltung des Hauseingangsbereiches

Der Baustein 8.) „Neuanbringung von Balkonverglasungen“ ist nicht Voraussetzung für das Einordnen in die Kategorie 'vollmodernisiert'. Dieser gilt als ergänzender Modernisierungsbaustein und ist entsprechend zu verwenden.

Alle anderen Wohnungen wurden als 'unmodernisiert' eingeordnet, da sich eine Kategorie 'teilmodernisiert' aufgrund der vielen in der Praxis anzutreffenden Kombinationen von Baumaßnahmen nicht darstellen lässt. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass an und in sehr vielen Gebäuden Teilmodernisierungen durchgeführt worden sind, wurden zahlreiche solcher Vorhaben ausgewertet. Im Ergebnis entstanden die im Anhang 3 ausgewiesenen Modernisierungsbausteine. Die dort ausgewiesenen Beträge sind zur jeweiligen Miete 'unmodernisiert' zu addieren, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu errechnen. Eine Überschreitung des Maximalwertes der vergleichbaren Mietzinsspanne 'vollmodernisiert' ist zu begründen. Die Überschreitung des Mittelwertes der

einzelnen Modernisierungsbausteine ist im Einzelfall zu begründen, sofern sich diese Begründung nicht bereits aus dem Anhang 3 zu den einzelnen Modernisierungsbausteinen ergibt. Die Modernisierungsbausteine dienen nur der Bestimmung der Vergleichsmiete gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 Miethöhegesetz.

⁶ '**Nichtpreisgebunden**' im Verständnis dieses Mietspiegels sind alle Wohnungen, die nicht Sozialwohnungen im Sinne des 2. Wohnungsbaugesetzes sind. Alle vor dem 3.10.1990 errichteten Wohnungen wurden in die Datenerhebung mit einbezogen.

⁷ In den **Nettomieten** sind für den vor dem 3.10.1990 errichteten Wohnungsbestand die Grundmieten entsprechend der früheren Gesetzgebung enthalten. Die Mieten der vollmodernisierten Wohnungen enthalten darüber hinaus die nach § 3 Miethöhegesetz erhobenen Modernisierungumlagen. In der Baualterklasse „ab 3.10.1990“ werden die nach Miethöhegesetz frei vereinbarten Nettomieten ausgewiesen.

Es handelt sich somit um die Wohnungsmieten, ohne jegliche Betriebskosten oder Kosten für Heizung und Warmwasser, die sich als statistisch ermittelte Durchschnittswerte pro Quadratmeter Wohnfläche im Mietspiegel darstellen.

⁸ Das gewählte **mathematisch-statistische Verfahren** sichert die Darstellung von mindestens 2/3 der erfassten Mieten in der jeweiligen Kategorie. Von den Großvermietern (Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH, Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft NEUWOBA e.G.) wurden die Bestandsdaten der Mieten per 1. Juli 1999 auf dem Wege der elektronischen Datenverarbeitung erfasst und von den privaten kleineren Vermietern mittels Fragebogen erhoben. Eine entsprechende Anordnung des Oberbürgermeisters sichert die datenschutzrechtlichen Belange bei der Bearbeitung der erfassten Angaben in der Verwaltung. Die Mieten wurden zunächst in die einzelnen, im Mietspiegel ausgewiesenen Gruppen geteilt. In jeder Gruppe wurden einzelne Extremwerte durch Beschluss der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Mietspiegels aus dem weiteren Berechnungsverfahren ausgeschieden. Von den dann in der jeweiligen Gruppe verbliebenen Mieten wurden das höchste und niedrigste Sechstel der Werte abgetrennt. Aus den verbleibenden 4/6 der erfassten Mieten wurden die in jeder Gruppe ausgewiesenen Werte für Untergrenze, Durchschnitt und Obergrenze gebildet.