

## Daten, Zahlen und Stichproben – Was sind aussagekräftige und solide Bezugsgrößen und über welche Größenordnung reden wir bei Mietpreisüberhöhungen?

- I. Darstellung und Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten
- II. Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten/**Neuvertrags- vs. Bestandsmieten**
- III. Überschreitung ortsüblicher Vergleichsmieten bei Neuverträgen/Wiedervermietungsmieten

Onlineveranstaltungsreihe Netzwerk Mieten & Wohnen –  
Begleitung der Arbeit der Expertenkommission zur Verbesserung des Mietrechts

# I. Darstellung und Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten

Mietspiegel in der kommunalen Praxis

Aussagekraft und Präzision sowie Verbreitung und Anwendbarkeit  
qualifizierter Mietspiegel



# „Mietspiegel sind ein gutes Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden.“

Stellungnahme Haus & Grund Deutschland  
(Dr. Kai Warnecke)

Öffentliche Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG);  
BT-Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz; 156. Sitzung,  
Berlin, 19. Mai 2021

## STELLUNGNAHME

Berlin, Mai 2021

### zum Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) BT Drs 19/26918

#### A. Einleitung

Mietspiegel sind ein gutes Instrument, um die ortsübliche Vergleichsmiete abzubilden. Diese ist im Regelfall Ausgangspunkt für die nach den Regelungen der Mietpreisbremse gesetzlich zulässige Miete bei der Wiedervermietung. Gerade private Vermieter sind auf Mietspiegel angewiesen, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmen müssen. Sie verfügen über 66 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland. Dabei vermieten private Vermieter im Durchschnitt drei bis vier Wohnungen.

Mietspiegel leben vom Vertrauen der Mieter und Vermieter, dass die in ihnen ausgewiesenen Entgelte die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete darstellen. Dadurch können sie befriedigende Wirkung entfalten. Dieses Ziel verfolgt auch der Gesetzgeber mit dem vorgelegten Entwurf. Die Qualität der Mietspiegel soll sichergestellt und ihre Bedeutung gestärkt werden.

**Kein Regelungserfordernis – der BGH hat die Frage der Rechtssicherheit vollständig geklärt** (BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, VIII ZR 45/19 und vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20)

Anders als der Gesetzgeber meint, wird dieses Ziel nicht dadurch erreicht, dass qualifizierte Mietspiegel durch gesetzliche Maßnahmen rechtssicherer gestaltet werden. Zwar wurden qualifizierte Mietspiegel in der Vergangenheit vereinzelt vor Gericht angezweifelt. Da qualifizierten Mietspiegeln eine Vermutungswirkung zukommt, dass die ausgewiesenen Entgelte die ortsüblichen Vergleichswerte wiedergeben (§ 556d Abs. 3 BGB), bleibt den an dem Prozess beteiligten Parteien nur die Möglichkeit zu rügen, dass die wissenschaftlichen Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels missachtet wurden. Die damit verbundenen Rechtsfragen sind bereits höchstrichterlich geklärt. Der BGH hat wiederholt entschieden (BGH, Urteil vom 27. Mai 2020, VIII ZR 45/19 und vom 18. November 2020, VIII ZR 123/20), dass sowohl einfachen als auch qualifizierten Mietspiegeln, sofern Einwendungen gegen dessen Qualifizierung vorgebracht werden, Indizwirkung zukommen. Das bedeutet, dass sie ein Indiz dafür sind, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Wie weit diese Indizwirkung reicht, hängt unter anderem von der Qualität des Mietspiegels ab, beispielsweise vom Umfang der dem Mietspiegel zugrunde liegenden Datenlage und ob dieser von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt wurde. Das Gericht kann auf der Grundlage dieses Indizes sein Urteil bilden und muss keine Beweismittel – wie ein teures und aufwendiges Sachverständigen Gutachten – einholen, wenn die Parteien über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete streiten. Vor diesem Hintergrund ist es – anders als der Gesetzgeber meint – nicht erforderlich, dass die rechtliche Bedeutung qualifizierter Mietspiegel durch zusätzliche Vermutungswirkungen weiter gestärkt wird. Vielmehr zeigt die BGH-Rechtsprechung sehr deutlich, dass es die prozessuale Unterscheidung von einfachen und qualifizierten

## • Repräsentativität, Validität, Transparenz und Anwendung qualifizierter Mietspiegel

- Wissenschaftliche Anforderungen an Datenerhebung, -auswertung und öffentlich zugängliche Dokumentation des Gesamtprozesses.
- Keine andere Datengrundlage erreicht lokal derzeit eine annähernd vergleichbare Aussagequalität zu Miethöhen und Eigenschaften von Vertragsgestaltung, Wohnungen, Gebäuden, Wohnumfeld etc. – alle 2 bis 4 Jahre!
- (angepasste) Bestands- und Neuvertragsmieten – „richtiges“ Verhältnis?
- Aber: „Normatives Element“ der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete:
  - Betrachtungszeitraum (aktuell 6 Jahre)
  - keine „durch Gesetz oder Förderzusage“ begrenzten Mieten

# Verhältnis (angepasste) Bestandsmieten zu Neuvertragsmieten („Wiedervermietungs-mieten“)

## - Beispiele

Qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2022:  
Detailauswertung aus Mietspiegel-Dokumentation – Neuvertragsanteil ca. 46%

**Tabelle 64: Mietspiegelrelevante Vertragsarten nach Jahren im Betrachtungszeitraum**

Beginn des Mietverhältnisses/Jahr der letzten Mietanpassung	unveränderte Neuverträge		Veränderter Altvertrag		veränderte Neuverträge		Gesamt	
	ungewichtete Fallzahlen	Prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	Prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	Prozentualer Anteil an Nettostichprobe	ungewichtete Fallzahlen	Prozentualer Anteil an Nettostichprobe
2015	101	3%	58	2%	0	0%	159	5%
2016	182	5%	94	3%	0	0%	276	8%
2017	214	6%	218	6%	3	0%	435	13%
2018	202	6%	353	10%	20	1%	575	17%
2019	262	8%	440	13%	67	2%	769	23%
2020	272	8%	419	12%	131	4%	822	24%
2021	3	0%	236	7%	122	4%	361	11%
<b>Gesamt</b>	<b>1.236</b>	<b>36%</b>	<b>1.818</b>	<b>54%</b>	<b>343</b>	<b>10%</b>	<b>3.397</b>	<b>100%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Datenbasis: Bereinigte Nettostichprobe (N=3.397)

# Verhältnis Neuvertrags- zu geänderten Bestandsmieten - Beispiele

Qualifizierter Mietspiegel München 2023:  
Detailauswertung aus Mietspiegel-  
Methodenbericht: Neuvertragsanteil ca. 42%

Dauer Mietverhältnis	geänderte Bestandsmiete	Neuvertragsmiete
≤ 72 Monate	625	1.296
> 72 Monate	1.151	-
<b>Summe</b>	<b>1.776</b>	<b>1.296</b>

Tabelle 2.1: Kreuztabelle der Merkmale *Bestandsmiete* (geänderte Bestandsmiete, Neuvertragsmiete) und *Dauer des Mietverhältnisses* (≤ 72 Monate, > 72 Monate).

Qualifizierter Hamburger Mietenspiegel 2023:  
Darstellung aus Mietspiegel-Methodenbericht:  
Neuvertragsanteil ca. 47%

## 8.2 Neuvertragsmietenanteil im Hamburger Mietenspiegel

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren (nach dem 1. April 2017) neu abgeschlossen wurden. In diesen Mietverhältnissen können bereits Mietänderungen, z. B. aufgrund einer Staffelmietvereinbarung, erfolgt sein.

Der Anteil der Neuvertragsmieten im Rahmen der Datenerhebung beträgt 47 % und ist mit dem Neuvertragsmietenanteil im Hamburger Mietenspiegel 2021 (46 %) vergleichbar.

# Verhältnis Neuvertrags- zu geänderten Bestandsmieten - Beispiele

Qualifizierter Mietspiegel Stuttgart 2024:  
Detailauswertung aus Mietspiegel-  
Methodenbericht: Neuvertragsanteil ca. 58 %

Entsprechend der gesetzlichen Vorgabe (§ 558 Abs. 2 BGB) gehen in die vorliegende Analyse nur solche Mietverhältnisse ein, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren (seit Mai 2018) neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). **Von den mietspiegelrelevanten Fällen sind 58 Prozent Neuvertragsmieten.** Zudem muss es sich um Wohnungen des freien Wohnungsmarkts handeln. Nicht hierzu zählen sozial geförderte Wohnungen, Wohnraum in Heimen sowie Gefälligkeitsmietverhältnisse, Werks- oder Dienstwohnungen. Schließlich werden möblierte Wohnungen aus der Stichprobe ausgeschlossen, da die Trennung von Nettokaltmiete und Möblierungszuschlägen nicht immer eindeutig erfolgt und somit die Nettokaltmiete nicht eindeutig ausgewiesen werden kann. **In der Summe verbleiben damit N=4 877 grundsätzlich mietspiegelrelevante Fälle.**

Qualifizierter Mietspiegel Berlin 2024:  
Darstellung aus Mietspiegel-Methodenbericht:  
Neuvertragsanteil ca. 36 %

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten angesehen. Seit dem 1.1.2020 gilt die gesetzliche Vorgabe, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete sechs statt bisher vier Jahre beträgt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2019 wurden nur die letzten vier Jahre betrachtet, die Ergebnisse sind also **nur eingeschränkt vergleichbar. Insgesamt ergibt sich in der Datenerhebung ein Neuvertragsanteil von 36 %. Der Anteil der Neuverträge, die in den letzten sechs Jahren noch einmal angepasst wurden, liegt bei 10 %.** Die Neuvertragsmieten liegen mit 9,21 €/m<sup>2</sup> im Schnitt rund 2,59 €/m<sup>2</sup> über den veränderten Bestandsmieten (6,62 €/m<sup>2</sup>).

## • Repräsentativität, Validität, Transparenz und Anwendung qualifizierter Mietspiegel

- Auskunftspflicht und Befugnisse zur Datenverarbeitung (MsRG und MsV, 2021) haben die Qualität der Datenerhebungen deutlich erhöht!
- Beispiele für aktuelle Rücklaufquoten aus den Datenerhebungen:
  - Leipzig (2025): Mieterbefragung: 91 %; Vermieterbefragung: 85 %
  - Stuttgart (2024): Mieterbefragung 87 %; Vermieterbefragung: 91 %
- Regressionsverfahren als (inzwischen) klar dominantes Auswertungsverfahren:
  - Sehr ausdifferenzierte Darstellung von Miethöhen und Merkmalen
  - Somit präzise Anwendung
  - vglw. geringe Abweichungsmöglichkeiten vom Mittelwert nach oben oder unten (Spannen)
- Veröffentlichungspflicht der Mietspiegel einschl. der Dokumentationen hat die Transparenz der Erstellung deutlich erhöht!

# Präzision bei Spannenanwendung – Beispiel Leipzig



Aus den erhobenen Daten statistisch abgeleitete – **eng gefasste** – Anwendungsregeln für Spannenober- und untergrenzen.

Baujahr der Wohnung	unterer Spannwert	oberer Spannwert
Baujahr vor 1919	- 0,86 €	+ 0,82 €
Baujahr 1919 bis 1945	- 0,65 €	+ 0,62 €
Baujahr 1946 bis 1960	- 0,56 €	+ 0,56 €
Baujahr 1961 bis 1991	- 0,60 €	+ 0,52 €
Baujahr 1992 bis 2004	- 0,84 €	+ 0,74 €
Baujahr 2005 bis 2014	- 0,91 €	+ 0,74 €
Baujahr ab 2015	- 1,30 €	+ 1,52 €

wohnwerterhöhende Merkmale	Energieeffiziente Wohnung (Endenergiebedarf gemäß Energieausweis Kennbuchstabe B oder besser)
	Maisonette <sup>40</sup> -, Galerie <sup>41</sup> -, Loft <sup>42</sup> - oder Penthauswohnung <sup>43</sup>
	Garten zur alleinigen Nutzung (im Mehrfamilienhaus)
	vollständige Barrierefreiheit <sup>44</sup> der Wohnung, inkl. barrierefreiem Zugang über Hauseingang bis in die Wohnung

wohnwertmindernde Merkmale	Wohnung mit Dachschrägen (im Mehrfamilienhaus)
	Küchenraum ohne Küchenfenster
	Fenster einfach verglast
	gemischter Bodenbelag <sup>45</sup> in den Wohnräumen
	Zustand des Wohngebäudes: eher ungepflegt, erneuerungsbedürftig <sup>46</sup>


Stadt Leipzig

## Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027





Dezernat Soziales, Gesundheit und Vielfalt

Leipziger Mietspiegel 2025 – 2027

# Präzision bei Spannenanwendung – Beispiel Leipzig



Ebenfalls aus den erhobenen Daten statistisch abgeleitete Regeln, wann **nicht** vom Mittelwert abzuweichen ist!

Eine Vielzahl möglicher Merkmale ist zur Spannenanwendung ausgeschlossen, weil bereits im Berechnungsmodell berücksichtigt

Baujahr der Wohnung: (Referenz: vor 1919 bzw. 1919 bis 1945)
1946 bis 1960 bzw.
1961 bis 1991 (kein Plattenbau)
1961 bis 1991 (Plattenbau)
1992 bis 2004
2005 bis 2014
ab 2015
Erstbezug in neu erstellte Wohnung
Erstbezug nach Sanierung - max. 4 Merkmale erneuert
Erstbezug nach Sanierung - mind. 5 Merkmale erneuert
Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhaus
Wohnung im Hinterhaus oder Nebengebäude
Penthauswohnung
Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen
Keine Zentralheizung vorhanden
Sichtbar verlaufende Wasser-, Gas- oder Elektroleitun-

Wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale können zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben vom Mittelwert der Miete innerhalb des Spannbereiches herangezogen werden. Merkmale, die bereits in die Berechnung des Mittelwertes der Miete nach den Tabellen der Seiten 8 bis 17 eingeflossen sind, dürfen **nicht noch einmal** zur Einordnung in den Spannbereich herangezogen werden. Für eine volle Ausschöpfung des oberen Spannbereiches (vom Mittelwert bis zum **oberen Spannwert**) der Miete sollten **mehrere**<sup>38</sup> wohnwerterhöhende Merkmale gleichzeitig vorliegen. Analog gilt dies für die Ausschöpfung des unteren Spannbereiches.

<u>mehrere</u> Badezimmer mit Wanne <u>oder</u> Dusche
bodengleiche/ebenerdige Dusche

Ausstattungsmerkmale im Hauptbad (Handluchwandheizkörper, Doppelwaschbecken, Bidet): (Referenz: Keines der genannten Merkmale vorhanden)
Eines der Merkmale vorhanden
Mindestens 2 der Merkmale vorhanden
Badezimmer mit Fenster <u>und</u> Plattenbau
unverkleideter Spülkasten
Badezimmer im Nassbereich ungefliest bzw. ohne gleichwertigen Nässechutz
Mehr als eine Toilette in Wohnung vorhanden
Bodenbelag in den Wohnräumen: (Referenz: Laminat, Linoleum, Vinylbelag oder Kork bzw. gemischte Bodenbeläge)
kein Bodenbelag oder einfacher Belag: PVC, Teppichboden
hochwertiger Belag: Parkett, Holzdielen, Fliesen
Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
Fußbodenheizung im Bad (nur für Wohnungen mit Baujahr bis 2004)
Rolläden/Jalousien außen an allen Fenstern
Garten zur alleinigen Nutzung
Fläche größter Balkon/ größte Terrasse mit je: (Referenz: kein Balkon bzw. Terrasse vorhanden)
Balkon/Loggia/Wintergarten von 1 m <sup>2</sup> bis 3 m <sup>2</sup>
Balkon/Loggia/Wintergarten größer 3 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup>
Balkon/Loggia/Wintergarten größer 10 m <sup>2</sup>
Terrasse/Dachterrasse von 1 m <sup>2</sup> bis 10 m <sup>2</sup>
Terrasse/Dachterrasse größer 10 m <sup>2</sup>
Weiterer Balkon/Terrasse vorhanden mit mind. 1 m <sup>2</sup>
Videosprechanlage
Abstellkammer in der Wohnung
Aufzug
stufen- und schwellenlose Erreichbarkeit des Hauses, der Wohnung und der Räume in der Wohnung
Fenster überwiegend dreifach verglast
Distanz zu Wasserflächen unter 100 m
Distanz zu Grün- und Erholungsflächen innenstadtlage
er Gastronomie im Haus
n einer aktiven/befahrenen Bahnanlage
Referenz: mittlere Lage)
ie Lage
age
Sehr gute Lage
Kerngebietslage
Villenlage

# Mietspiegel in Deutschland (in Städten ab 50.000 Einwohnern)

zum 31.10.2025; Bevölkerungsstand 31.12.2024 (Destatis); Quellen: BBSR 2025, eigene Recherche

Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel
Berlin	qualifiziert	Karlsruhe	qualifiziert	Hagen	einfach	Fürth	qualifiziert
Hamburg	qualifiziert	Münster	qualifiziert	Potsdam	qualifiziert	Heilbronn	qualifiziert
München	qualifiziert	Augsburg	qualifiziert	Saarbrücken	qualifiziert	Ulm	qualifiziert
Köln	einfach	Wiesbaden	einfach	Hamm	qualifiziert	Wolfsburg	qualifiziert
Frankfurt am Main	qualifiziert	Gelsenkirchen	einfach	Ludwigshafen am Rhein	qualifiziert	Göttingen	einfach
Düsseldorf	einfach	Mönchengladbach	einfach	Oldenburg	qualifiziert	Reutlingen	qualifiziert
Stuttgart	qualifiziert	Aachen	qualifiziert	Mülheim an der Ruhr	qualifiziert	Bremerhaven	einfach
Leipzig	qualifiziert	Braunschweig	qualifiziert	Leverkusen	qualifiziert	Bottrop	einfach
Dortmund	qualifiziert	Kiel	qualifiziert	Darmstadt	qualifiziert	Erlangen	qualifiziert
Bremen	qualifiziert	Chemnitz	qualifiziert	Osnabrück	einfach	Recklinghausen	einfach
Essen	qualifiziert	Magdeburg	qualifiziert	Solingen	einfach	Remscheid	qualifiziert
Dresden	qualifiziert	Freiburg im Breisgau	qualifiziert	Paderborn	qualifiziert	Koblenz	qualifiziert
Nürnberg	qualifiziert	Krefeld	einfach	Herne	qualifiziert	Bergisch Gladbach	einfach
Hannover	einfach	Halle (Saale)	qualifiziert	Heidelberg	qualifiziert	Jena	qualifiziert
Duisburg	qualifiziert	Mainz	qualifiziert	Neuss	einfach	Salzgitter	einfach
Bochum	qualifiziert	Erfurt	einfach	Regensburg	qualifiziert	Trier	einfach
Wuppertal	qualifiziert	Lübeck	qualifiziert	Ingolstadt	qualifiziert	Siegen	einfach
Bielefeld	qualifiziert	Oberhausen	qualifiziert	Pforzheim	qualifiziert	Moers	einfach
Bonn	qualifiziert	Rostock	qualifiziert	Würzburg	qualifiziert	Gütersloh	qualifiziert
Mannheim	qualifiziert	Kassel	qualifiziert	Offenbach am Main	einfach	Kaiserslautern	einfach

# Mietspiegel in Deutschland (in Städten ab 50.000 Einwohnern)

zum 31.10.2025; Bevölkerungsstand 31.12.2024 (Destatis); Quellen: BBSR 2025, eigene Recherche

Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel	Gemeinde	Mietspiegel
Hildesheim	einfach	Wilhelmshaven	qualifiziert	Schwäbisch Gmünd	qualifiziert	Görlitz	qualifiziert
Schwerin	qualifiziert	Gladbeck	qualifiziert	Dormagen	einfach	Hilden	einfach
Hanau	einfach	Dessau-Roßlau	qualifiziert	Offenburg	qualifiziert	Wetzlar	qualifiziert
Flensburg	qualifiziert	Dorsten	einfach	Friedrichshafen	qualifiziert	Schweinfurt	einfach
Esslingen	qualifiziert	Arnsberg	qualifiziert	Neu-Ulm	qualifiziert	Bad Kreuznach	einfach
Gera	einfach	Lüneburg	qualifiziert	Hürth	einfach	Langenhagen	einfach
Cottbus/Chósebuz	qualifiziert	Detmold	qualifiziert	Bergheim	einfach	Stralsund	qualifiziert
Düren	qualifiziert	Brandenburg	qualifiziert	Sindelfingen	qualifiziert	Bad Salzflun	qualifiziert
Ludwigsburg	qualifiziert	Marburg	qualifiziert	Herten	einfach	Hattingen	qualifiziert
Tübingen	qualifiziert	Castrop-Rauxel	einfach	Wesel	qualifiziert	Passau	qualifiziert
Iserlohn	einfach	Bocholt	qualifiziert	Neubrandenburg	qualifiziert	Kleve	einfach
Witten	qualifiziert	Aschaffenburg	qualifiziert	Euskirchen	einfach	Neustadt/Weinstraße	einfach
Villingen-Schwenningen	qualifiziert	Bayreuth	qualifiziert	Langenfeld	qualifiziert	Ahlen	qualifiziert
Ratingen	einfach	Landshut	qualifiziert	Garbsen	einfach	Wolfenbüttel	qualifiziert
Gießen	qualifiziert	Lüdenscheid	einfach	Göppingen	qualifiziert	Frechen	einfach
Zwickau	einfach	Lippstadt	einfach	Unna	qualifiziert	Menden	einfach
Konstanz	einfach	Kempten	qualifiziert	Hameln	einfach	Ibbenbüren	einfach
Marl	einfach	Aalen	qualifiziert	Stolberg	einfach	Böblingen	qualifiziert
Worms	qualifiziert	Herford	einfach	Eschweiler	einfach	Lörrach	kein Mietspiegel
Lünen	qualifiziert	Neuwied	qualifiziert	Waiblingen	qualifiziert	Elmshorn	qualifiziert
Minden	qualifiziert	Dinslaken	einfach	Frankfurt/Oder	einfach	Gummersbach	einfach
Norderstedt	einfach	Celle	qualifiziert	Meerbusch	einfach	Peine	qualifiziert
Velbert	einfach	Kerpen	einfach	Nordhorn	qualifiziert	Lahr/Schwarzwald	kein Mietspiegel
Delmenhorst	qualifiziert	Grevenbroich	einfach	Baden-Baden	qualifiziert	Rastatt	qualifiziert
Neumünster	einfach	Weimar	einfach	Bad Homburg	qualifiziert	Ravensburg	qualifiziert
Viersen	einfach	Rüsselsheim	qualifiziert	Sankt Augustin	qualifiziert	Bad Oeynhausen	einfach
Rheine	qualifiziert	Plauen	qualifiziert	Lingen (Ems)	einfach	Heidenheim	kein Mietspiegel
Bamberg	qualifiziert	Fulda	qualifiziert	Pulheim	einfach	Gronau (Westf.)	kein Mietspiegel
Troisdorf	qualifiziert	Rosenheim	qualifiziert	Greifswald	einfach		

In orange dargestellte Städte: einfacher Mietspiegel idR wg. Verlusts der Qualifizierung durch Zeitablauf bzw. Verzögerungen bei der Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels.

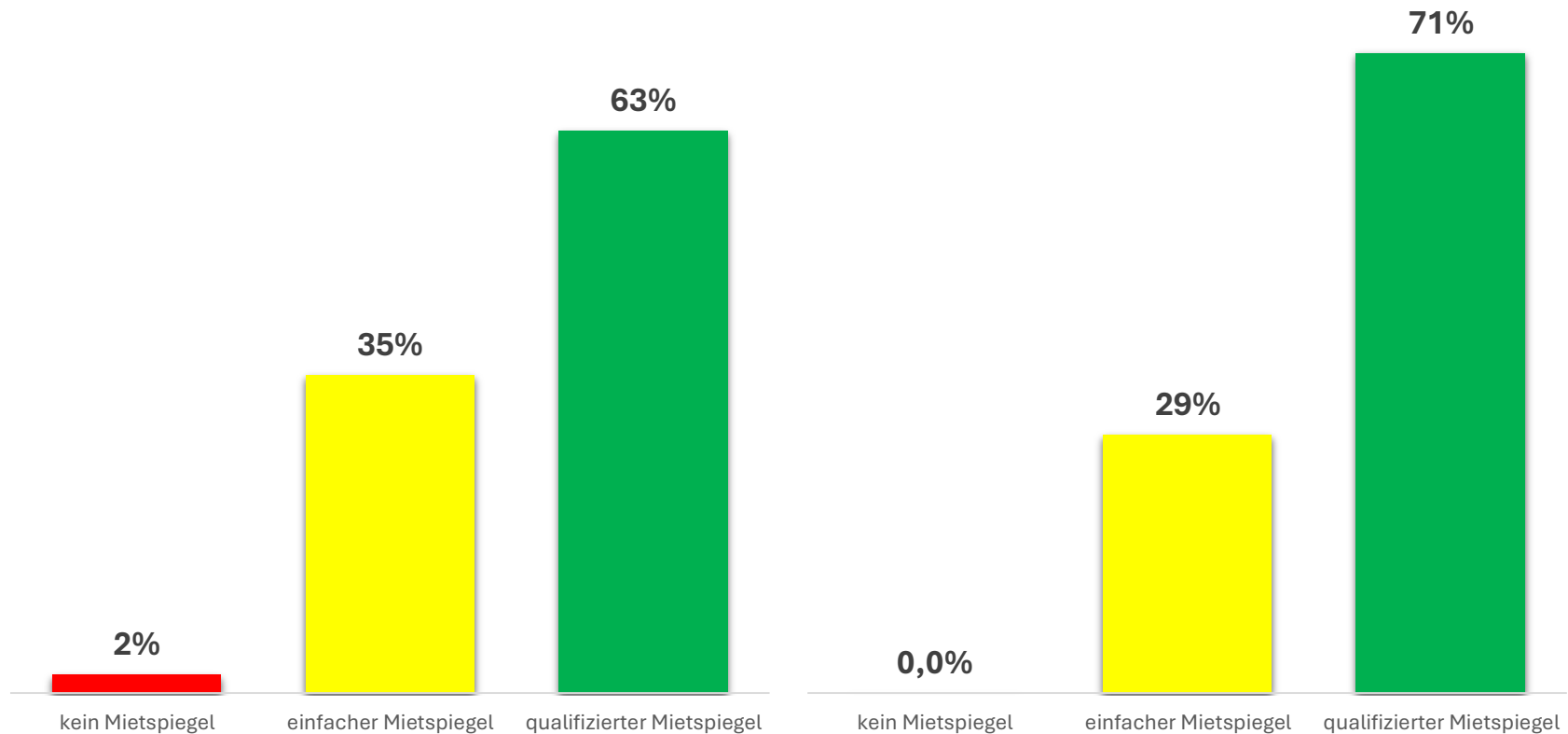
Städte ohne Mietspiegel finden sich erst seit der jüngsten Veröffentlichung des Bevölkerungsstands oberhalb der 50.000er-Ew-Grenze...

# Mietspiegel in Deutschland (in Städten ab 50.000 Einwohnern)

zum 31.10.2025; Bevölkerungsstand 31.12.2024 (Destatis); Quellen: BBSR 2025, eigene Recherche

Mietspiegel in Städten  $\geq$  50.000 Einwohner;  
n=195

Mietspiegel in Städten  $\geq$  100.000 Einwohner;  
n=80



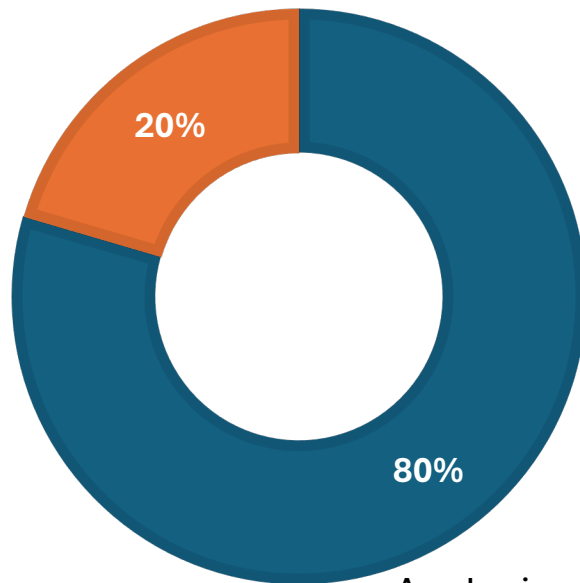
# Mietspiegel in Deutschland (in Städten ab 50.000 Einwohnern)

zum 31.10.2025; Bevölkerungsstand 31.12.2024 (Destatis); Quellen: BBSR 2025, eigene Recherche

## Berechnung der der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels „online-Tool“?

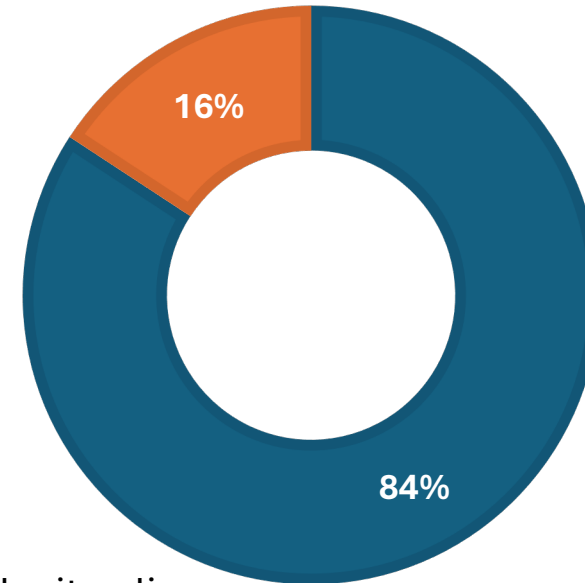
Qualifizierte Mietspiegel in Städten >= 50.000 Einwohner; n=122

■ mit online-Berechnung öüVM ■ ohne online-Berechnung öüVM



Qualifizierte Mietspiegel in Städten >= 100.000 Einwohner; n=57

■ mit online-Berechnung öüVM ■ ohne online-Berechnung öüVM



Auch einzelne einfache Mietspiegel mit online-Berechnung der öüVM (z.T. „abgelaufene“ qualifizierte Mietspiegel)!

# II. Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten

Beobachtung aus der Praxis – Grundlage: Realdaten aus den Erhebungen zu qualifizierten Mietspiegeln

Qualifizierte Mietspiegel = „Mietendeckel“ oder „Mietentreiber“?

## Grundlage/Bedingungen

- Mittlere Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> der Ergebnisstichprobe jedes qualifizierten Mietspiegels einer Stadt der vergangenen 8 bis 10 Jahre
  - „Durchschnittsmiete“ des für die abschließende Auswertung zum jeweiligen qualifizierten Mietspiegel genutzten Datensatzes (Median oder arithmetisches Mittel)
  - nach Plausibilitäts- und Ausreißerprüfung, Gewichtung etc.
- Nur Städte mit „lückenloser Mietspiegel-Historie“ (qualifiziert) der vergangenen 8 bis 10 Jahre.
- Gesetzliche Änderungen innerhalb des beobachteten Zeitraums!
  - Änderung der Definition der öüVM (6 statt 4 Jahre Betrachtungszeitraum)
  - Mietspiegelreformgesetz (insbesondere „Auskunftspflicht“) und Mietspiegelverordnung

# Entwicklung der „durchschnittlichen öüVM“ bei qualifizierten Mietspiegeln

Daten der Städte/aus Mietspiegeln und Methodenberichten; eigene Berechnung

Stadt/ qualifizierter Mietspiegel	Steigerung des Durchschnitts der Ergebnisstichprobe der für den Mietspiegel erhobenen und ausgewerteten Daten <b>pro Jahr</b> (geometrisches Mittel)	Betrachtungs- zeitraum (Erhebungs- stichtage idR 2014-2024)	Anzahl betrachteter Jahre	Gesamtsteigerung des Durchschnitts der Ergebnisstichprobe der für den Mietspiegel erhobenen und ausgewerteten Daten <b>über den betrachteten Zeitraum</b>
Bamberg	2,5%	2015-2025	10	27%
Bochum	2,0%	2015-2025	10	22%
Dortmund	2,4%	2015-2025	10	27%
Dresden	2,5%	2015-2025	10	29%
Erlangen	2,5%	2015-2025	10	28%
Freiburg	3,4%	2015-2025	10	39%
Heidelberg	2,9%	2015-2025	10	33%
Karlsruhe	3,3%	2015-2025	10	38%
Kiel	2,9%	2015-2025	10	33%
Koblenz	2,8%	2015-2025	10	32%
Ludwigsburg	2,5%	2015-2025	10	28%
Mannheim	3,2%	2015-2025	10	37%
München	3,7%	2015-2025	10	44%
Münster	3,4%	2015-2025	10	40%
Stuttgart	2,8%	2015-2025	10	32%

# Entwicklung der „durchschnittlichen öüVM“ bei qualifizierten Mietspiegeln

Daten der Städte/aus Mietspiegeln und Methodenberichten; eigene Berechnung

Stadt/ qualifizierter Mietspiegel	Steigerung des Durchschnitts der Ergebnisstichprobe der für den Mietspiegel erhobenen und ausgewerteten Daten <b>pro Jahr</b> (geometrisches Mittel)	Betrachtungs- zeitraum (Erhebungs- stichtage idR 2015-2023)	Anzahl betrachteter Jahre	Gesamtsteigerung des Durchschnitts der Ergebnisstichprobe der für den Mietspiegel erhobenen und ausgewerteten Daten <b>über den betrachteten Zeitraum</b>
Bonn	2,6%	2016-2024	8	23%
Bielefeld	2,5%	2016-2024	8	22%
Darmstadt	3,6%	2016-2024	8	33%
Essen	2,8%	2016-2024	8	25%
Frankfurt am Main	3,4%	2016-2024	8	30%
Hamburg	2,6%	2015-2023	8	23%
Mülheim an der Ruhr	1,6%	2016-2024	8	14%
Leipzig	2,5%	2016-2025	9	25%
Nürnberg	3,5%	2016-2024	8	32%
Potsdam	1,5%	2016-2024	8	13%
Regensburg	2,9%	2016-2024	8	25%
Wuppertal	2,2%	2016-2024	8	19%

# Außergesetzliche Merkmale – insbesondere Preiseffekte bei Neuvertragsmieten – (zu) einfaches Beispiel Berlin

Quelle: Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Berlin 2024

Für die Berechnung des Neuvertragsanteils wurden Mietverhältnisse, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden, als Neuvertragsmieten angesehen. Seit dem 1.1.2020 gilt die gesetzliche Vorgabe, dass der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete sechs statt bisher vier Jahre beträgt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels 2019 wurden nur die letzten vier Jahre betrachtet, die Ergebnisse sind also nur eingeschränkt vergleichbar. Insgesamt ergibt sich in der Datenerhebung ein Neuvertragsanteil von 36 %. Der Anteil der Neuverträge, die in den letzten sechs Jahren noch einmal angepasst wurden, liegt bei 10 %. Die Neuvertragsmieten liegen mit 9,21 €/m<sup>2</sup> im Schnitt rund 2,59 €/m<sup>2</sup> über den veränderten Bestandsmieten (6,62 €/m<sup>2</sup>).

# Außergesetzliche Merkmale – insbesondere Preiseffekte bei Neuvertragsmieten – Beispiel Stuttgart

Quelle: Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Leipzig 2025/2026

## Außergesetzliche Merkmale

### Mietdauer weniger als 6 Jahre (Referenzkategorie)

Mietdauer 6 bis unter 11 Jahre

-0.81\*\*\* 0.09 -8.51 0.00 1.06

Mietdauer 11 bis unter 21 Jahre

-1.54\*\*\* 0.10 -15.94 0.00 1.06

Mietdauer ab 21 Jahre

-2.03\*\*\* 0.11 -18.30 0.00 1.06

Index- oder Staffelmietvertrag

1.26\*\*\* 0.09 14.09 0.00 1.07

### Vermieter: Privatperson/Eigentümergeinschaft/Sonstige (Referenzkategorie)

Vermieter: SWSG

-1.51\*\*\* 0.18 -8.64 0.00 1.09

Vermieter: Wohnbaugenossenschaft

-1.17\*\*\* 0.11 -10.83 0.00 1.09

Vermieter: privatwirtschaftliches Unternehmen

0.38\*\* 0.13 2.88 0.00 1.09

Zuzug nach Stuttgart vor 1 Jahr oder kürzer

0.88\*\*\*

Vermieter-Angaben fehlt

0.58\*\*\*

einfließen, sondern gehen per Mittelwertimputation in die Konstante auf. In diesem Modell werden folgende außergesetzliches Merkmale berücksichtigt: Mietdauer in Kategorien, Vermietertyp, Index- oder Staffelmietvertrag und Zuzug nach Stuttgart vor einem Jahr oder kürzer. Die rein technische Hilfsvariable „Vermieterangabe fehlt“ wurde als außergesetzliches Merkmal eingeführt, um Verzerrungen auf Grund von fehlenden Angaben von der Mieterseite zu verhindern, aber gleichzeitig zu ermöglichen diese Daten im Modell zu verwenden. **Andere außergesetzliche Merkmale wie Neuvertragsmieten haben sich im Gesamtmodell als nicht signifikant erwiesen (siehe Abschnitt 3.2.1).**

# Außergesetzliche Merkmale – insbesondere Preiseffekte bei Neuvertragsmieten – Beispiel Leipzig

Quelle: Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Leipzig 2025-2027

Tabelle 5-3:

## Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Vermieter*typ auf die Grundmiete

Vermieter	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Vermieter	0,945	0,006	-9,228	<0,001	0,200
Vermieter	0,977	0,006	-3,922	<0,001	0,151
alle übrigen	Referenzkategorie				0,650

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Tabelle 5-4:

## Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Dauer des Mietverhältnisses* auf die Grundmiete

Dauer des Mietverhältnisses im Verhältnis zum Median der Baualtersklasse	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
mindestens 4 Jahre kürzer	1,112	0,005	20,532	<0,001	0,241
2 bis 3 Jahre kürzer	1,065	0,005	11,881	<0,001	0,168
Median +/- 1 Jahr	Referenzkategorie				0,305
2 bis 3 Jahre länger	0,962	0,008	-4,655	<0,001	0,056
mindestens 4 Jahre länger	0,918	0,006	-15,548	<0,001	0,230

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

# Außergesetzliche Merkmale – insbesondere Preiseffekte bei Neuvertragsmieten – Beispiel Leipzig

Quelle: Methodenbericht zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Leipzig 2025-2027

Tabelle 5-5:

## Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Vertragsart* auf die Grundmiete

Vertragsart	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Staffel- oder Indexmietvertrag	1,11	0,006	16,384	<0,001	0,082
nein	Referenzkategorie				0,918

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

Tabelle 5-6:

## Einfluss des außergesetzlichen Merkmals *Neuvertragsmiete* auf die Grundmiete

Neuvertragsmiete	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	p-Wert	Anteil
Neuvertrag (ohne Erhöhung der Grundmiete)	1,029	0,005	6,058	<0,001	0,371
nein	Referenzkategorie				0,629

Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Mietspiegel 2025-2027

# III. Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Neuverträgen/ Wiedervermietungsмиeten

Beobachtung aus der Praxis – Grundlage: Realdaten aus den  
Erhebungen zu qualifizierten Mietspiegeln

**Einzelfälle oder strukturelles Problem? Formen der Annäherung...**

# Vorgehen - beispielhaft

## Datenerhebung zum Mietspiegel für München 2025

### KANTAR

Kantar GmbH  
Landberger Straße 254  
80587 München

Alle Rechte, einschließlich derjenigen des auszugsweisen Abdrucks sowie der fotomechanischen und elektronischen Wiedergabe, vorbehalten.  
Falls die befragte Person nach dem Interview eine Kopie des ausgefüllten Fragebogens verlangt und selbst anfertigen/verpflichtet sie sich, diese Kopie nicht an andere Personen oder Institutionen weiterzugeben.

**Mietspiegel für München 2025 Mieter\*innenbefragung per Tablet**

Guten Tag,  
Im Auftrag der Stadt München führen wir eine Untersuchung zur Feststellung des Mietpreinsniveaus, insbesondere zur Erstellung eines Mietspiegels durch.

Ich möchte Sie bitten, für diese Befragung Folgendes bereitzulegen:

- den Mietvertrag, eventuell zwischenzeitlich erfolgte Vertragsänderungen,
- jeweils die letzte Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung,
- Heizungs- / Warmwasserkostenabrechnung,
- die Nachzahlungs- / Rückzahlungsunterlagen,
- den Energieausweis.

1. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um einen sogenannten "Erstbezug", d.h. Sie waren die "erste Mieter\*in" in einer Neubauwohnung?  
 Ja  
 Nein  
 Weiß ich nicht

2. Wann wurde die Miete für diese Wohnung zuletzt erhöht oder gesenkt?  
*Gemeint ist die Menge, ab dem die veränderte Miete das erste Mal bezahlt wurde. Hier sind keine Veränderungen der Betriebs- bzw. Nebenkosten gemäß § 560 BGB (z.B. Heizkosten, Müllabfuhr, Wasser usw.) oder Veränderungen von Mietzuschlägen (z.B. Garage) gemeint!*  
 Monat \_\_\_\_\_ Jahr \_\_\_\_\_  
 Weiß ich nicht  
 Spontan, bitte nicht vorlesen: Miete wurde seit Abschluss des Mietvertrages noch nicht erhöht oder gesenkt

3. Wieviel € betrug die **gesamte monatliche Mietzahlung im Januar dieses Jahres** - inklusive Betriebs- bzw. Nebenkosten, Zuschläge für Garage, Untervermietung usw.?  
*Ohne die jährlichen Nachzahlungen / Rückzahlungen von Betriebs- bzw. Nebenkosten!*  
 Gesamte monatliche Mietzahlung im Januar 2024: \_\_\_\_\_ €

4. Wie hoch war der monatliche an die/den Vermieter\*in zu zahlende Betriebs- bzw. Nebenkosten-Betrag im Januar 2024?  
*Dabei handelt es sich um Betriebs- bzw. Nebenkosten, z.B. für Wasser / Abwasser, Heizung, Müllabfuhr usw., nicht um Mietzuschläge z.B. für Garage, Möblierung!*  
 \_\_\_\_\_ €  
 Weiß ich nicht  
 Alle Betriebs- bzw. Nebenkosten inklusive

### KANTAR

#### Vermieter\*innenbefragung zum Mietspiegel für München 2025


Bitte mit schwarzer/blauer Kugelschreiber folgendermaßen antworten:

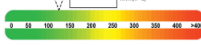
#### Fragen zu dem im Anschreiben genannten Gebäude


1. Besitzen Sie für das Gebäude einen Energieausweis?  
 Ja .....  → Weiter mit Frage 2a  
 Nein .....  → Weiter mit Frage 3

2a. Um welchen Energieausweis handelt es sich dabei? Bitte tragen Sie den entsprechenden Energiekennwert (kWh/m<sup>2</sup>a) in das Textfeld in der jeweiligen Grafik ein.  
 **Bedarfsausweis** (hier sind zwei Kennwerte einzutragen. Der erste Kennwert oben auf der Grafik für den **Endenergiebedarf** und der zweite Kennwert unten für den **Primärenergiebedarf**) → Weiter mit Frage 2c  
 **Verbrauchsausweis** (hier sind die Kennwerte für **Endenergieverbrauch** und **Primärenergieverbrauch** einzutragen) → Weiter mit Frage 2b

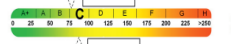
**Energieausweis bis 30.04.2014**

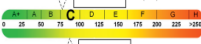
Endenergiebedarf kWh/m<sup>2</sup>a: 


Endenergieverbrauch kWh/m<sup>2</sup>a: 

Primärenergiebedarf kWh/m<sup>2</sup>a: 

**Energieausweis ab 01.05.2014**

Endenergiebedarf kWh/m<sup>2</sup>a: 

Endenergieverbrauch kWh/m<sup>2</sup>a: 

Primärenergiebedarf kWh/m<sup>2</sup>a: 

2b. Ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten?  
 Enthalten .....   
 Nicht enthalten .....

*Hinweis: Angabe steht bei Energieausweisen bis 30.04.2014 unterhalb der Grafik zum Endenergieverbrauch. Bei Energieausweisen ab 01.05.2014 bitte „Nicht enthalten“ ankreuzen, wenn in der Tabelle unterhalb der Grafik „Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser“ in der Spalte „Anteil Warmwasser [kWh]“ nichts oder eine 0 eingetragen ist.*

2c. In welchem Jahr wurde der Energieausweis ausgestellt?  
 Im Jahr .....

3. Hat das Gebäude einen sehr hohen energetischen Standard (Passivhaus), d.h. der Heizwärmebedarf gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) beträgt weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr?  
 Ja .....   
 Nein .....

## Mietspiegel für München 2025



Daten aus der Erhebung zum „neuen“ Mietspiegel werden in die Berechnungslogik des „alten“ (aber noch gültigen) Mietspiegels einsortiert: neu erhobene Miete je Wohneinheit im unmittelbaren Vergleich zur individuellen ortsüblichen Vergleichsmiete am Erhebungsstichtag.

## Mietspiegel für München 2023

Informationen zur ortsüblichen Miete



Wir sind München für ein soziales Miteinander

2023

Auszüge aus Fragebögen (Mieter/Vermieter) zur Datenerhebung für den Mietspiegel für München 2025 (Erhebungsmonat: Januar 2024)

## Methodische Grenzen!

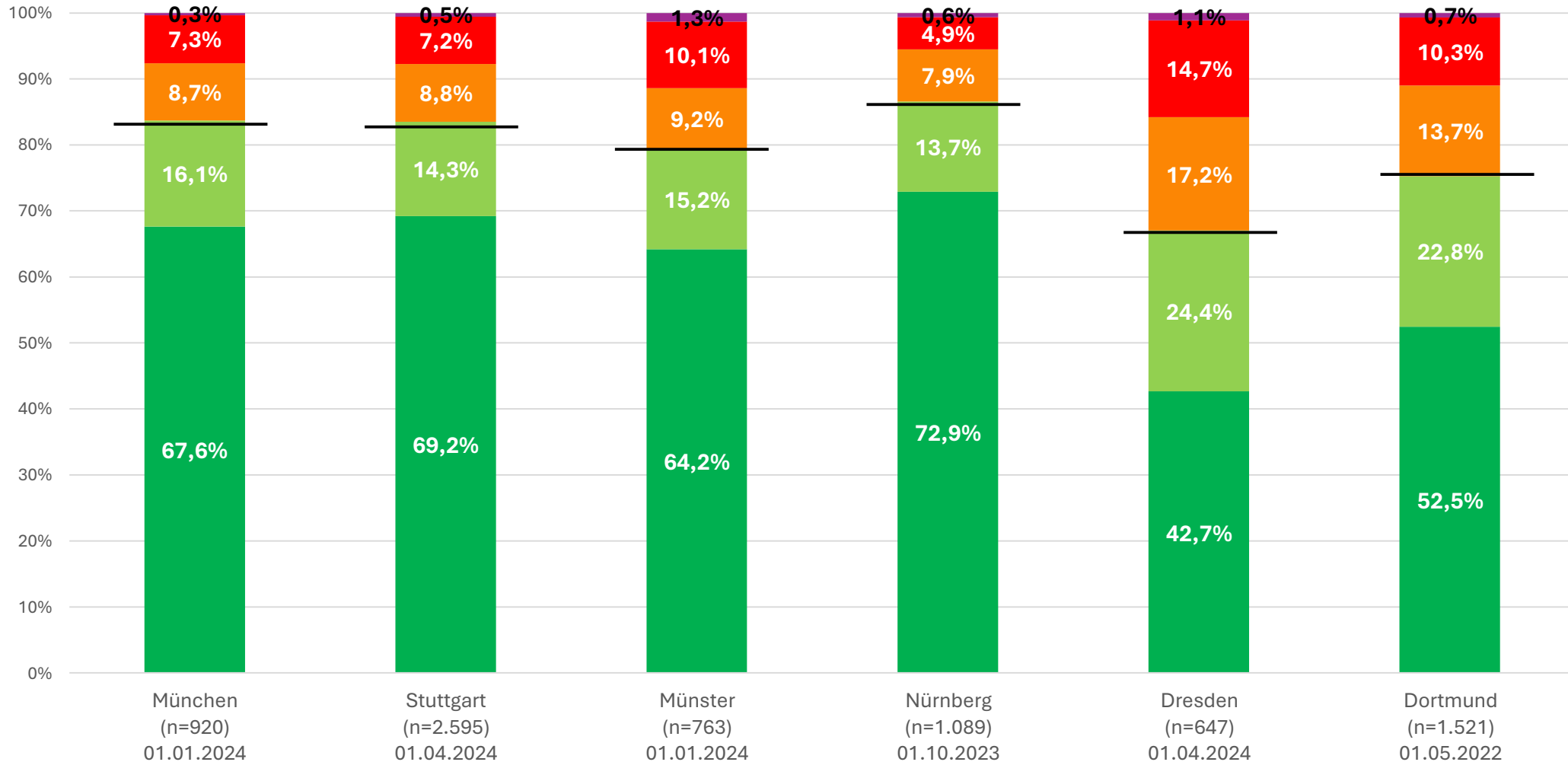
- Nichtanwendung der Mietpreisbremse teilweise nicht zu berücksichtigen:
  - zulässig erhöhte Vormiete (oder Vor-Vormiete)
  - umfassende Modernisierung
  - erstmalige Vermietung ab Oktober 2014 (bei vorheriger Selbstnutzung als ETW)
- § 5 WiStrG:
  - Keine Ausnahme wegen Neubau ab 2014 enthalten!
  - Ausnahme: erhöhtes Entgelt „zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich“
- möglichst weitreichende Strukturkonstanz zwischen „neuer“ Datenerhebung und „altem“ Mietspiegel notwendig!

## Aber: Maximal „konservative“ Betrachtung!

- Ausschließlich Neuvertragsmieten
- Kein Neubau ab 2014  
(alternativer Filter: Oktober 2014 bzw. erst ab 2015)
- Kein (voll)möblierter Wohnraum (iSv mehr als Einbauküche); keine teilgewerbliche Nutzung; kein „vorübergehender Gebrauch“, keine Wohnheime
- Berechnung grundsätzlich anhand Spannenobergrenze  
(alternativ: Berechnung anhand ausgewiesener Mittelwerte)
- Einordnung der Erhebungsdaten nur in den aktuellsten Mietspiegel  
(vollständig wäre: Einordnung in den jeweils zum Vertragsbeginn gültigen Mietspiegel; bei 6-Jahreszeitraum könnten mind. zwei Vorgänger-Mietspiegel mit idR geringerer öüVM „betroffen“ sein.)

# Städtevergleich - Erhobene Mieten im Verhältnis zur öüVM

Neuvertrags-bzw. Wiedervermietungsmieten zum angegebenen Erhebungsstichtag; Angaben der Städte bzw. Mietspiegelersteller; eigene Darstellung



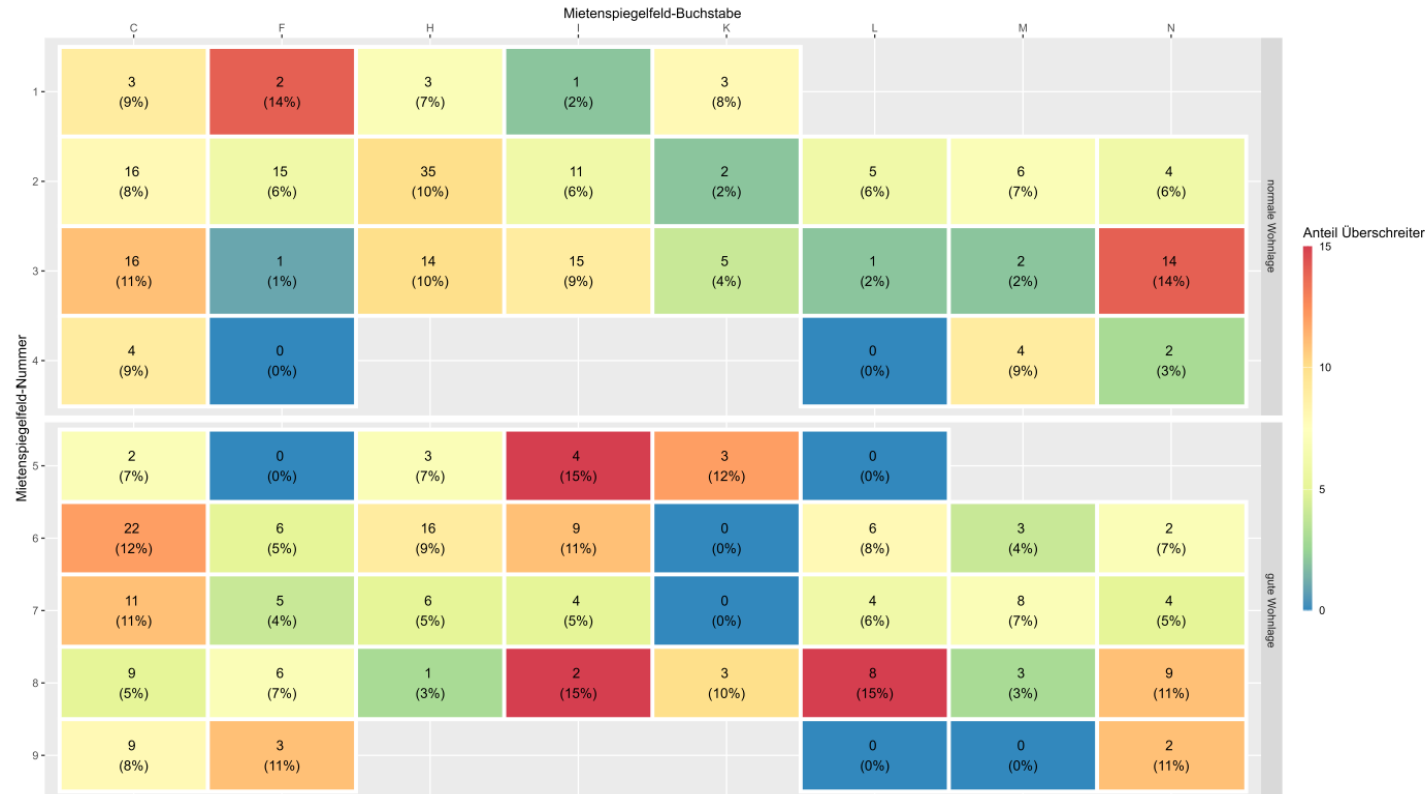
■ >= öüVM ■ > öüVM bis +10% über öüVM ■ > 10% bis +20% über öüVM ■ > 20% bis +50% über öüVM ■ mehr als +50% über öüVM

# Detailbeispiel Hamburg

## ERGEBNISSE: NEUVERTRAGSMIETEN > 10 % ÜBER DEM OBERWERT

Überschreitungsfälle in der Mietspiegelstichprobe 2023 gemessen an für die Zulässigkeit der Miethöhe maßgeblichen Mietspiegel-Oberwerte (2015-2021)

Szenario: Nur Neuvertragsmieten in Objekten mit Baujahr vor 2015 - 10% über Oberwert



Absolute Zahlen geben die Anzahl der Überschreitungsfälle im jeweiligen Mietspiegelgebiet an. Prozentwerte geben den Anteil der Überschreitungsfälle an allen Fällen im jeweiligen Mietspiegelgebiet an.

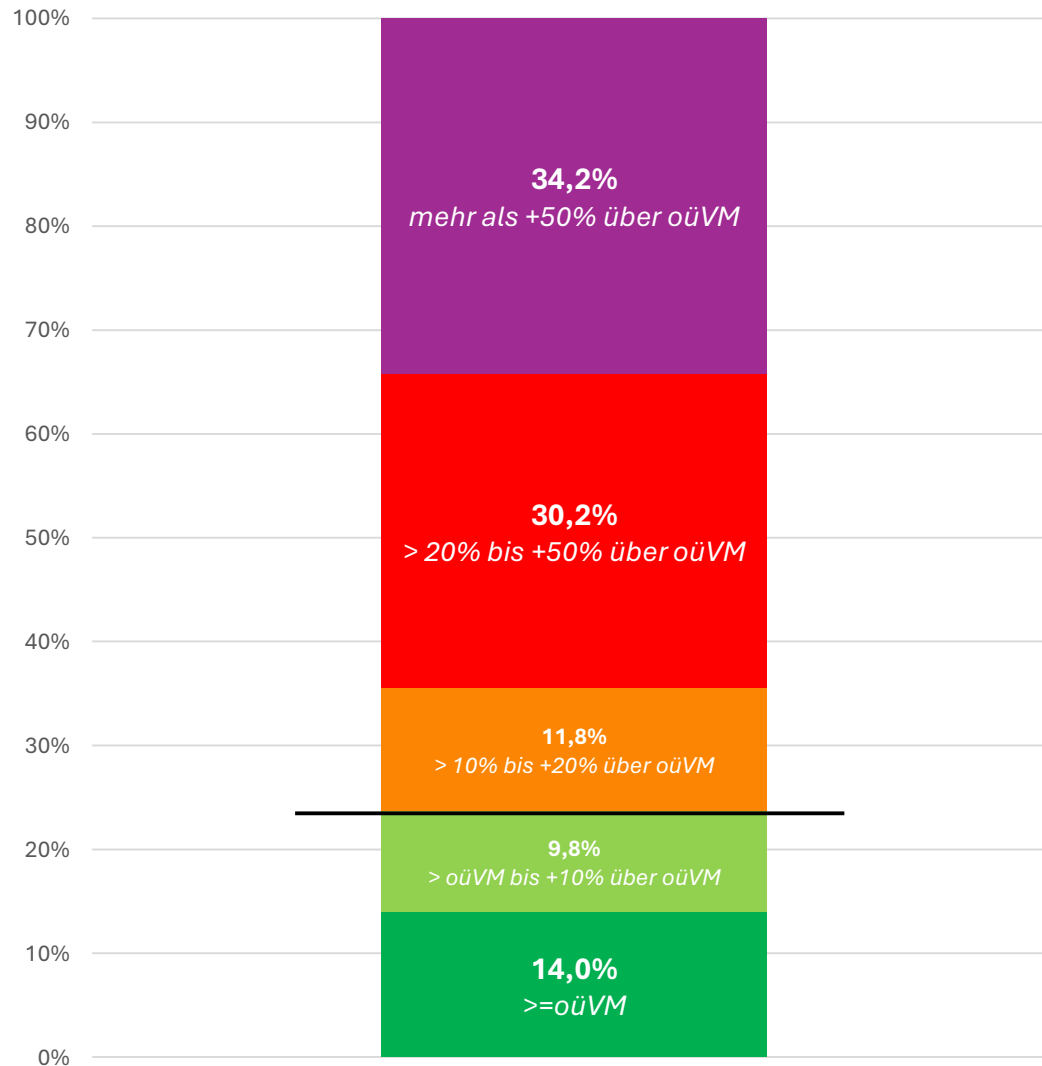
Wichtig: Keine Berücksichtigung von Ausnahmetatbeständen der Mietpreisbremse

# Detailbeispiel Hamburg

## ERGEBNISSE

- Ergebnisstichprobe: 5519 Fälle
- Kriterien *Neuvertragsmiete + Baujahr vor 2015*: 1383 Fälle
- Mehr als 10 % über dem jeweils einschlägigen Oberwert: 357 Fälle
  - 6,5 % der Ergebnisstichprobe
  - 25,8 % der Neuvertragsmieten, Baualtersklassen vor 2015
- Mehr als 20% über dem jeweils einschlägigen Oberwert: 205 Fälle
  - 3,7 % der Ergebnisstichprobe
  - 14,8 % der Neuvertragsmieten, Baualtersklassen vor 2015
- Wichtig: Keine Berücksichtigung von Ausnahmetatbeständen der Mietpreisbremse

## Detailbeispiel Frankfurt am Main



- Grundlage: Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel 2022
- Ausschließlich Neuverträge ab 01.07.2019 (Beginn der „Mietpreisbremse“ in Frankfurt am Main); n=602
- Bildung der oüV gemäß Vertragsbeginn (Mietspiegel 2018 oder Mietspiegel 2020)
- Ausschließlich Baualter bis 2009; Baualter ab 2010 ausgeschlossen
- Ohne Berücksichtigung der Spannen! Nutzung des Mittelwerts der jeweiligen oüVM!

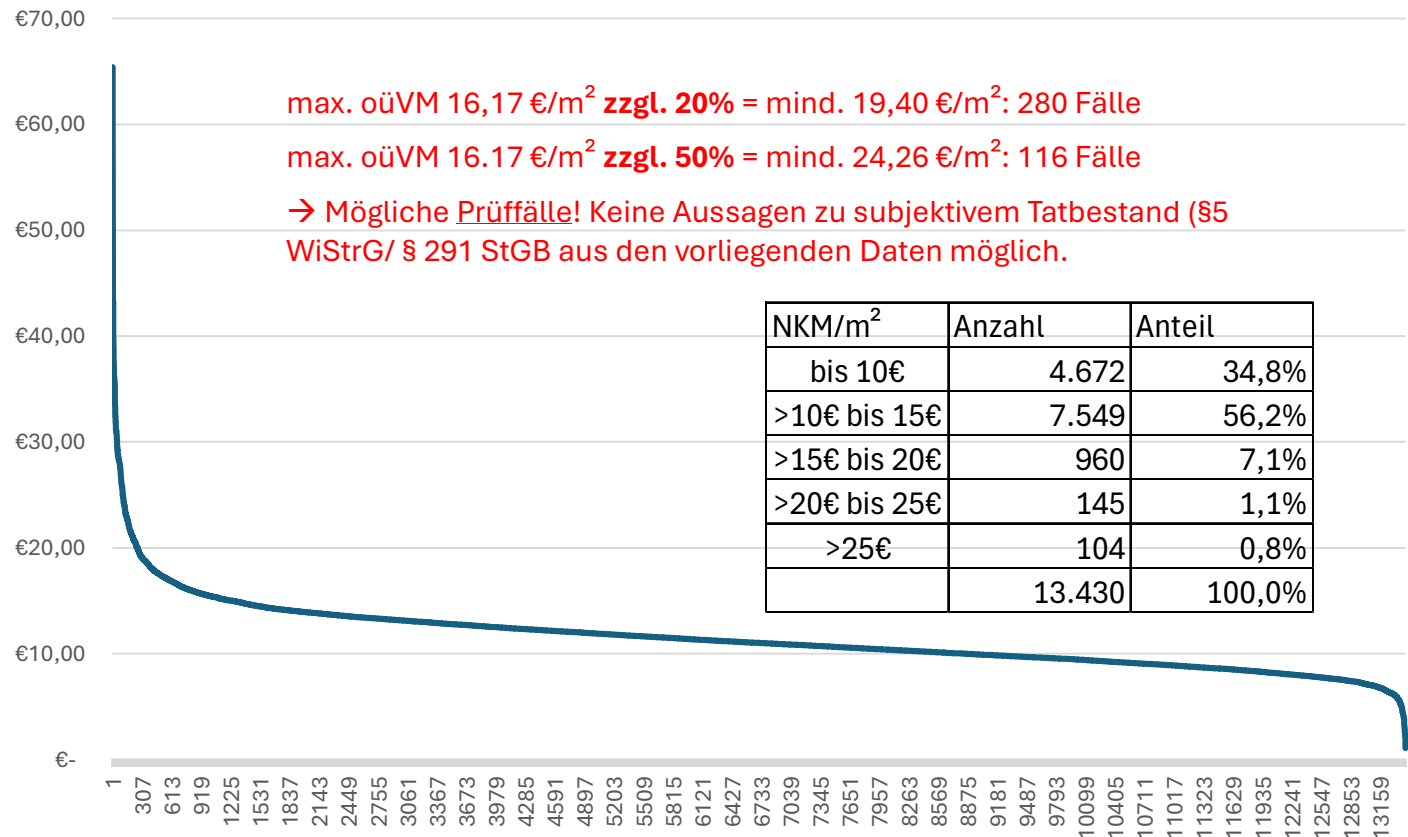
→ Neuer qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2026 aktuell in Arbeit...

# Detailbeispiel Nettokaltmieten/m<sup>2</sup> im Wohngeld der Landeshauptstadt Düsseldorf

Mietspiegel Düsseldorf - Werte inkl. Kabelanschluss und Isolierverglasung -			
Baujahr	Wohnlage		Mittelwert in EURO/m <sup>2</sup>
		Mit zentraler Beheizung und mit Bad/Dusche in EURO/m <sup>2</sup>	
bis 1948	einfache	6,86 – 8,36	7,61
	mittlere	7,52 – 10,10	8,81
	gute	9,06 – 10,86	9,96
1949 - 1960	einfache	7,49 – 8,99	8,24
	mittlere	7,92 – 10,85	9,39
	gute	9,64 – 11,44	10,54
1961 - 1976	mittlere	7,83 – 10,10	8,97
	gute	9,32 – 11,32	10,32
1977 - 1985	mittlere	7,92 – 10,20	9,06
	gute	9,01 – 11,01	10,01
1986 - 1999	mittlere	8,11 – 11,15	9,63
	gute	9,88 – 11,98	10,93
2000 - 2010	mittlere	8,51 – 12,55	10,53
	gute	10,73 – 12,83	11,78
ab 2011	mittlere	10,94 – 15,80	13,37
	gute	13,17 – 16,17	14,67

maximale öüVM lt. aktuellem – einfachen  
– Mietspiegel in Düsseldorf

NKM/m<sup>2</sup> aus aktuellen Mietzuschüssen nach WoGG in Düsseldorf  
(n=13.430)



## Fazit

- Hohe Aussagekraft vieler qualifizierter Mietspiegel zur oüVM mit Blick auf Repräsentativität der Daten und statistische Analyseverfahren sowie Regeln zur Ermittlung der individuellen oüVM aber durchaus Optimierungspotenzial bei einigen Mietspiegeln
- Weiter Optimierungspotenzial im „Mietspiegelrecht“ insbesondere mit Blick auf die Datenverfügbarkeit
- „Marktentwicklung“ bildet sich auch in qualifizierten Mietspiegeln ab aber im Vergleich zu „Angebotsmieten“ verzögert und „gedämpft“
- Überschreitungen der oüVM – Hinweise auf ein strukturelles Problem!  
Ausmaß einer generalpräventiven Wirkung im aktuellen Miethöherecht?  
Folgewirkung der Berücksichtigung möglicher „rechtswidriger“ Mieten für die Ermittlung der oüVM?  
weitere Präzisierung der Analyse sinnvoll – besondere Betroffenheit spezifischer Marktsegmente. In welchem Umfang finanziert die öffentliche Hand „überhöhte Mieten“ bei Wohngeld und KdU?

**Vielen Dank  
für's gemeinsame Mit- und Weiterdenken!**



Deutscher Städtetag | [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de)

Sebastian Klöppel  
Referent für Wohnungswesen  
Dez. Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr  
Tel.: +49 221 3771-206  
E-Mail: [sebastian.kloeppel@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloeppel@staedtetag.de)