



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



MV 
tut gut.





Fortschreibung des Mietspiegels

2024-2026

Definition



- nach § 558 c BGB: Mietspiegel = Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten in einer bestimmten Region
- in Neubrandenburg gibt es seit 2002 einen nach § 558 d BGB qualifizierten Mietspiegel
- Eigenschaften eines qualifizierten Mietspiegels:
 - Erstellung basiert auf einer wissenschaftlichen Methode
 - Von den relevanten Interessengruppen anerkannt
 - Aktualität, nach § 558 d BGB muss eine Fortschreibung alle 2 Jahre erfolgen
 - Transparenz – Methodik zur Erstellung wird dokumentiert
 - Vorteile: rechtliche Verbindlichkeit, Anerkennung

- Eigenschaften eines einfachen Mietspiegels nach § 558 c BGB:

(mit Einführung des Mietspiegelreformgesetzes MsRG vom 10.08.2021 gilt für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern die Pflicht zur Mietspiegelerstellung)
 - Einfachheit
 - Kosteneffizienz
 - Flexibilität
 - Nachteile: mangelnde rechtliche Verbindlichkeit, geringere Anerkennung

Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel: (trifft sich in regelmäßigen Abständen)

- Interessenvertreter: Vermieter und Mieter + Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
 - Mieterbund Neubrandenburg e.V.
 - Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Neubrandenburg e.V.
 - Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G.
 - Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
 - Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
 - Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen
 - Abteilung: Zentrale Steuerung – Bereich Statistik
 - bis 2022: Amtsgericht Neubrandenburg – Rückzug zur Wahrung der Neutralität

Außerhalb der AG Mietspiegel sind weiterhin tätig:

- Abteilung: Presse, Medien und Öffentlichkeitsarbeit
- mit Einführung des Mietspiegelreformgesetzes MsRG vom 10.08.2021
- Abteilung: Ordnungswidrigkeiten und Außendienst
 - Abteilung: Bürgerbüro

Fortschreibungsmethoden



- nach § 558 d BGB ist der qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen

Fortschreibungsmethoden:

- mittels Stichprobe
- oder Wertanpassung nach Verbraucherpreisindex (VPI)
- Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

STICHPROBE:

- Vorteile:
 - Berücksichtigung lokaler Marktentwicklungen
 - Flexibilität
 - Feinere Differenzierung
 - Mögliche Kostenersparnis

- Nachteile:
 - Subjektivität
 - Begrenzte Repräsentativität
 - Zeit- und Ressourcenaufwand
 - Potenzielle Verzerrungen

VERBRAUCHERPREISINDEX (VPI):

- Vorteile:
 - Erfassung von Inflation und Kostensteigerungen
 - Einfachheit und Transparenz
 - Rechtssicherheit
 - Geringerer Zeitaufwand
- Nachteile:
 - Unzureichende Abbildung lokaler Marktentwicklungen
 - Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage
 - Verzögerungseffekt
 - Einheitsbewertung
 - Mögliche Überkompensation

Fortschreibungsmethoden



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Die letzte Beratung der AG Mietspiegel am 31.01.2024 hat

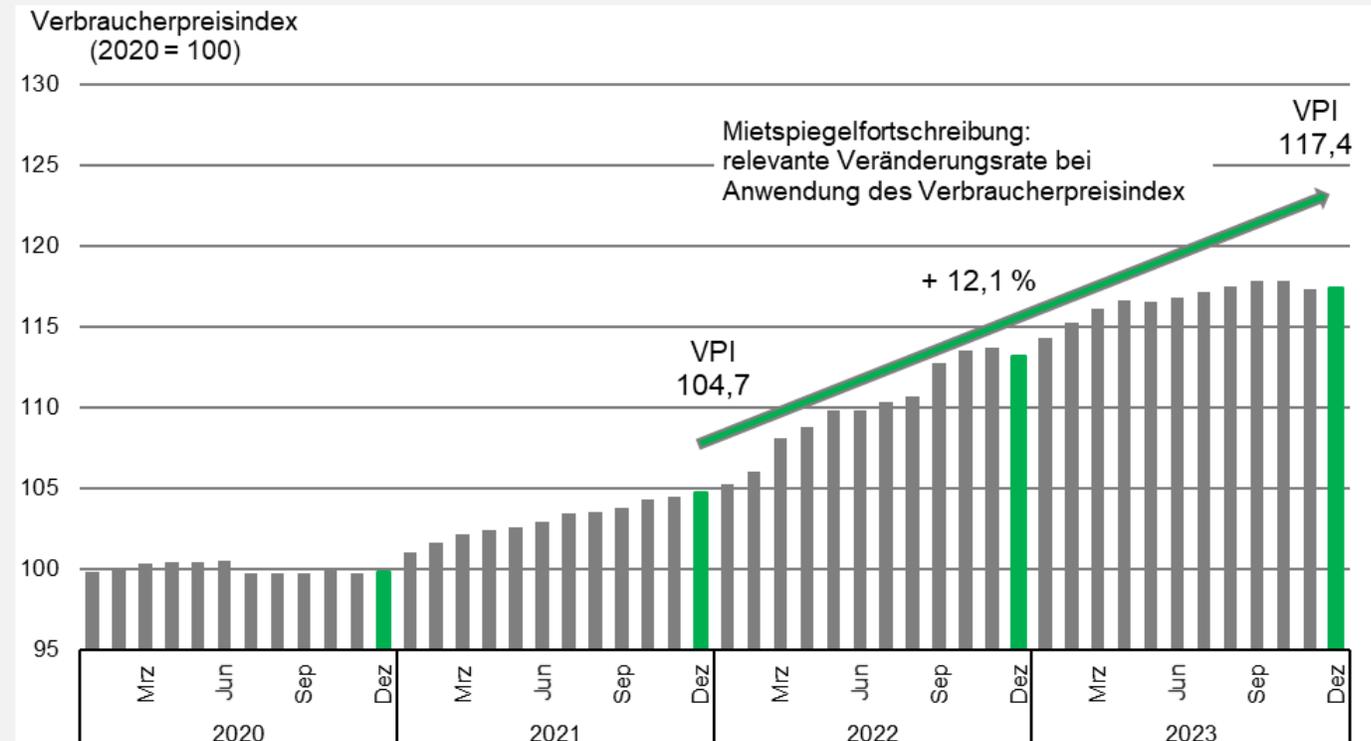
KEINE Einigung zur Fortschreibungsmethode ergeben!

Fortschreibungsmethoden



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

In den Jahren zuvor wurde der qualifizierte Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg mittels VPI fortgeschrieben, jedoch ist dieser in den letzten Jahren aufgrund der enormen Kostensteigerungen in vielen Bereichen stark gestiegen.



$$\frac{VPI_{Dez\ 2023}}{VPI_{Dez\ 2021}} = \frac{117,4}{104,7} = 1,121 \rightarrow +12,1 \text{ Prozent}$$

Beispiele: Anpassung nach VPI



Stadt	Anpassung in Prozent	Gültigkeit ab	Anerkennung	Qualifizierung
Essen	5,99%	01.08.2022	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Freiberg	4,94%	01.11.2022	Stadt	qualifiziert
Karlsruhe	9,50%	01.01.2023	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Troisdorf	15,39%	01.03.2023	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Baden-Baden	13,40%	01.12.2023	Mieter, Stadt	qualifiziert

Beispiele: Anpassung nach Stichprobe



Stadt	Anpassung in Prozent	Gültigkeit ab	Anerkennung	Qualifizierung
Freiburg	2,20%	01.01.2023	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Bochum	4,72%	01.04.2023		
Hattingen	3,63%	01.06.2023		
Schwerin	3,80%	01.01.2024	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Chemnitz	4,40%	01.01.2024	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Esslingen	8,30%	01.01.2024	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Lübeck	10,30%	01.02.2024	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert

Beispiele: Neuerstellung



Stadt	Gültigkeit ab	Anerkennung	Qualifizierung
Stralsund	in 2024	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Frankfurt/Oder	15.11.2022	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Jena	20.10.2023	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Halle/Saale	01.01.2024	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Magdeburg	31.01.2024	Mieter, Vermieter, Stadt	qualifiziert
Wismar	01.01.2024	Mieter, Vermieter	qualifiziert
Greifswald	01.03.2024		einfach
Rostock	01.04.2024	Bürgerentscheid	qualifiziert

Fragen, Diskussionen, Tendenzen



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



MIETSPIEGEL

**DER VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG**