

# Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2026/2027

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

**Herausgeber:** Hansestadt Stralsund  
Alter Markt  
18439 Stralsund

Hansestadt  Stralsund  
Der Oberbürgermeister

**Autor:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25  
93059 Regensburg



**Datum:** 21.01.2026  
**Version:** 1.0  
**Redaktionelle Bearbeitung:** EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Mietspiegelerstellung erfolgte im Auftrag der Hansestadt Stralsund. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Stadt die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024/2025</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024/2025</b>	<b>7</b>
3.1	Stichprobenziehung	7
3.2	Datenerhebung	8
3.3	Datenauswertung	8
<b>4</b>	<b>Die Fortschreibung 2026/2027 per Indexzahlen</b>	<b>10</b>
4.1	Das durchschnittliche Mietniveau für Stralsund	11
<b>5</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Literatur</b>	<b>13</b>

## 1 Zeitlicher Überblick zur Mietspiegelerstellung 2024/2025

Bei dem Mietspiegel 2026/2027 für die Hansestadt Stralsund handelt es sich um eine Fortschreibung des Mietspiegels 2024/2025, welcher zum 1. Januar 2024 in Kraft trat. Die vorliegende Fortschreibung basiert wesentlich auf diesem Mietspiegel 2024/2025, dessen Erstellung in „Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025“ detailliert beschrieben ist.

Nachfolgend ein kurzer Abriss der Mietspiegelerstellung des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Mietspiegels: Am 14. Juli 2023 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisen Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von Dezember 2023 bis März 2024 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 6. November 2023 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 1. November 2023. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Bis April 2024 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten. Am 2. Mai 2024 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung übermittelt und das modifizierte Ergebnis dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stralsunder Wohnungsbau GmbH, der Wohnungsbaugenossenschaft „Volkswerft“ e.G., der Wohnungsgenossenschaft „Aufbau“ e.G., der TAG Wohnen GmbH, weiterer privater Wohnungsunternehmen, Wohnungsverwaltern, dem Stralsunder Mieterverein, dem Haus & Grund Stralsund e.V., der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises unter Leitung der Abteilung Planung und Denkmalpflege des Bauamtes der Stadt, hat diesen Prozess begleitet und hat mehrheitlich den vorliegenden Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel wurde zusätzlich durch Beschluss des Rates der Hansestadt Stralsund am 23. Mai 2024 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Damit hat die nach Landesrecht zuständige Behörde sowie die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Damit wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Er tritt rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2025.

Der Mietspiegel 2026/2027 der Hansestadt Stralsund besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. Januar 2026 an für den Zeitraum von zwei Jahren, d.h. bis zum 31. Dezember 2027.

## 2 Gesetzliche Grundlagen für qualifizierte Mietspiegel

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt und dokumentiert,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)<sup>1</sup>.

Bei der Erstellung des Mietspiegels für die Hansestadt Stralsund wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Neuerstellung des Mietspiegels 2024/2025 nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist<sup>2</sup>. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in einem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch eine Anerkennung des Mietspiegels von Seiten der Kommune oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, einen neuen Mietspiegel unter den genannten Voraussetzungen den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Die 2-Jahres-Fristsetzung für die Fortschreibung des Mietspiegels gemäß § 558d Abs.2 S.1 wurde von Seiten des Mietspiegelerstellers eingehalten.

---

<sup>1</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

<sup>2</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

## **3 Aufbereitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2024/2025**

Nachfolgend werden die Grundzüge der Datenaufbereitung und Datenauswertung zum Mietspiegel 2024/2025 für Stralsund wiedergegeben, da auf diesem Mietspiegel die vorliegende Fortschreibung per Index beruht. Hinsichtlich genauer Details wird nochmals auf die Dokumentation der Mietspiegelerstellung 2024/2025 verwiesen.

### **3.1 Stichprobenziehung**

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern, Grundsteuer- oder Stromzählerdateien zu verwenden. Bei der Stromzählersitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall ist (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 90% der Fälle die Einwohnermelde-daten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Hansestadt Stralsund übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden. Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds ([www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen](http://www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen)). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden.

Ein weiterer Vorteil ist wiederum, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können. Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltsgenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Stadtverwaltung

Kommune	Bruttostichprobe
Hansestadt Stralsund	4.000

### 3.2 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Aufgrund der Datengrundlage konnte aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch Haushalte, die von Eigentümern bewohnt waren, in der Stichprobe befanden. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadtverwaltung angeschrieben.

Der endgültige Stichprobenumfang lag insgesamt bei 4.000 Adressen. Alle weiteren nicht mietspiegelrelevanten Haushalte, die noch in dieser Stichprobe enthalten waren, konnten erst mittels Filterfragen ermittelt und dann aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen werden.

Die eigentliche Datenerhebung erfolgte bei den genannten 4.000 Miethaushalten mittels schriftlicher Befragung.

Der Rücklauf der Befragung belief sich auf 3.122 Fragebögen. Nach Ausschluss nicht relevanter Daten wurden die in diesem Mietspiegel angegebenen Berechnungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1.286 Datensätzen durchgeführt. Die erhobenen Daten wurden auf elektronische Datenträger übertragen und in einem aufwendigen Kontrollverfahren auf Unplausibilitäten und fehlerhafte Angaben überprüft.

### 3.3 Datenauswertung

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird per Gesetz definiert als übliches Entgelt, das in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart, oder von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind. Diese im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) genannten, den Mietpreis bildenden Faktoren werden in der Realität durch eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen charakterisiert. Je mehr Merkmale bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden können, desto genauer kann der komplexe Wohnungsmarkt einer Stadt und seine Struktur abgebildet werden.

Dieser Tatsache wird man methodisch mit der Regressionsmethode gerecht. Das multivariate statistische Verfahren nutzt die Information der gesamten Stichprobe und nicht nur - wie bei der klassischen Tabellenmethode - die einer Teilmenge (Wohnungsklasse) aus.

Dem Mietspiegel 2024/2025 liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht<sup>3</sup>. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung

---

<sup>3</sup> Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., *Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg*, in: *Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 1/2/93, S. 16 - 21,

des vorliegenden lokalen Mietniveaus und die zusätzliche Spezifizierung von Wohnraum über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen der statistischen Auswertungen folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff (Nettomiete)
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für spezielle Wohnwertmerkmale
5. Berechnung der Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

## 4 Die Fortschreibung 2026/2027 per Indexzahlen

Die Hansestadt Stralsund hat beschlossen, ihren Mietspiegel per Index und nicht per Stichprobe fortzuschreiben. Beide Fortschreibungsverfahren sind per Gesetz legitimierte Möglichkeiten zur zeitlichen Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach zwei Jahren.

Die Indexfortschreibung ist das einfacher zu handhabende und unaufwändigere Verfahren. Zwar kann die lokale Mietenentwicklung mit diesem Verfahren wegen der Anwendung eines überregionalen Index nicht exakt erfasst werden. Jedoch bewegen sich die Abweichungen im Allgemeinen in solch geringen Größenordnungen, dass sie in Kauf genommen werden können, wenn man den hohen Aufwand bedenkt, der gegebenenfalls zur Erzielung höherer Genauigkeit erforderlich sein dürfte.

Das zugrundeliegende Regressionsmodell hat den Vorteil, dass bei einer Fortschreibung lediglich die sogenannte Basistabelle (Tabelle 1 des Mietspiegels) an die aktuelle Marktentwicklung angepasst werden muss. Man geht davon aus, dass die bei der umfassenden Erhebung im Jahr 2023 ermittelten Zu- und Abschläge (Tabelle 2 des Mietspiegels) über einen längeren Zeitraum weitestgehend konstant bleiben bzw. sich nicht so schnell ändern. Die Anpassung des Mietspiegels an veränderte Marktbedingungen erfolgt über eine Veränderung der Werte in Tabelle 1, welche das allgemeine Mietpreisniveau der Stadtverwaltung zum Ausdruck bringt.

Für die Fortschreibung des Mietspiegels per Indexzahlen wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie.

Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von November 2023 bis November 2025 verwendet. Der Monat November wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (November 2023, Wert: 117,30 und November 2025, Wert: 122,70). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2020 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 4,60 Prozent auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

#### 4.1 Das durchschnittliche Mietniveau für Stralsund

Für die Hansestadt Stralsund ergibt sich anhand der beschriebenen Vorgehensweise folgendes Mietniveau, welches sich auch in der Basismiettable des Mietspiegels wiederfindet.

Tabelle 2: Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr									
	Bis - 1918	1919 - 1945	1946 - 1970	1971 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2001	2002 - 2007	2008 - 2013	2014 - 2018	2019 - 2023
	€/m <sup>2</sup>									
30 - < 40	9,28	7,68	6,21	6,54	7,35	7,86	8,50	9,26	10,04	10,84
40 - < 45	8,62	7,30	6,11	6,37	7,04	7,46	7,99	8,61	9,25	9,90
45 - < 50	8,36	7,19	6,11	6,35	6,95	7,32	7,79	8,35	8,92	9,50
50 - < 55	8,19	7,13	6,16	6,38	6,91	7,25	7,68	8,18	8,70	9,23
55 - < 60	8,10	7,12	6,23	6,43	6,92	7,23	7,63	8,09	8,56	9,04
60 - < 70	8,02	7,17	6,39	6,56	7,00	7,27	7,61	8,01	8,43	8,86
70 - < 80	8,04	7,30	6,62	6,77	7,14	7,38	7,68	8,03	8,40	8,76
80 - < 90	8,12	7,47	6,87	7,01	7,33	7,54	7,80	8,12	8,43	8,76
90- < 115	8,34	7,79	7,30	7,41	7,69	7,86	8,08	8,33	8,60	8,86
115 - 130	8,61	8,16	7,74	7,83	8,06	8,20	8,39	8,60	8,82	9,05
130-150	8,80	8,41	8,04	8,13	8,33	8,45	8,61	8,80	8,99	9,18

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Hansestadt Stralsund zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,76 Euro/m<sup>2</sup>.

## 5 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt das Fortschreibungsverfahren des Mietspiegels 2026/2027 für die Hansestadt Stralsund auf der Grundlage des Mietspiegels 2024/2025. Letzterer Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Fortschreibung sollen die statistischen Anforderungen und das Zustandekommen der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. In der Bundesrepublik Deutschland werden Mietspiegel, insbesondere solche, die auf empirisch-statistischen Erhebungen basieren, auch als Beweis- und Erkenntnismittel in Mieterhöhungsverfahren eingesetzt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

## 6 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), **Neues Mietrecht**, Köln

Trinkaus O. (2024), Qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Stralsund 2024/2025 – **Dokumentation der Mietspiegelerstellung**