



# gif-Mietspiegelreport 2020





# gif-Mietspiegelreport 2020

## Auswertung der Mietspiegel der zweihundert größten Städte Deutschlands

Herausgeber:  
gif-Mietspiegelkommission

Autoren:  
Prof. Dr. Steffen Sebastian<sup>1</sup> und Halil I. Memis<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission und Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung, IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg, Telefon 0941/943-5081, steffen.sebastian@irebs.de.

<sup>2</sup> Halil I. Memis, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung, IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg.

Wir danken Christoph Fuchs, Max Jähnichen, Friedrich Lammers und David Trisl, Universität Regensburg, für die engagierte Mitarbeit bei Erhebung und Auswertung der Daten sowie den Mitgliedern der gif-Mietspiegelkommission und Dr. Matthias Sand, GESIS, für wertvolle Hinweise. Weiterhin danken wir allen Kommunen und Mietspiegel-erstellern, die uns Informationen und Dokumente zur Verfügung gestellt haben.



## Zusammenfassung

Die gif-Mietspiegelkommission hat die Mietspiegel der **zweihundert größten Städte** Deutschlands und deren Dokumentationen zum Stand 31.12.19 ausgewertet.

- Die betrachteten Mietspiegel sind in ihrer Erhebung, Auswertung und insbesondere bezüglich der Dokumentation **sehr heterogen**. Selbst unter den sieben größten Städten gibt es sehr unterschiedliche Vorgehensweisen. Ein direkter Vergleich ist daher nur eingeschränkt möglich.
- Lediglich 73 der betrachteten Städte, d.h. wenig mehr als ein Drittel (37 %), erstellen einen **qualifizierten Mietspiegel**, obwohl dieser den besten Verbraucher- bzw. Mieterschutz bietet. Weit mehr Städte (91 also 46 %) erstellen nur einen **einfachen Mietspiegel**.
- 36 Städte, rund ein Fünftel, erstellen **keinen Mietspiegel**. Darunter sind 15 Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt bzw. gelten soll. Ohne Mietspiegel ist die Mietpreisbremse aber de facto unwirksam.
- Erkennbar ist ein **Trend zur Berechnung qualifizierter Mietspiegel mittels Regressionsanalysen**. Aktuell werden 67 % aller qualifizierten Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt.
- Etwa je 30 % der betrachteten Mietspiegel werden von den Städten selbst oder von lokalen Arbeitskreisen erstellt. Etwa 40 % entfallen auf externe Anbieter. Die Anzahl der externen Anbieter ist dabei überschaubar. In dieser Untersuchung konnten 15 externe Anbieter identifiziert werden, von denen nur 9 Unternehmen Mietspiegel für mehr als eine der untersuchten Städte erstellen.
- Der Zeitraum zwischen dem Stichtag der Mietspiegelerhebung und der Veröffentlichung des Mietspiegels beträgt **im Durchschnitt acht Monate**. Die Dokumentation wird in der Regel nur wenige Wochen später veröffentlicht. Bei der Erstellung der **Fortschreibung** (Anpassung) wählen 66 % der betrachteten Städte die Option, den Mietspiegel mithilfe des Preisindex fortzuschreiben. Die übrigen Anpassungen basieren auf Stichproben.

## Inhalt

Zusammenfassung.....	5
Vorwort.....	7
Einfache und qualifizierte Mietspiegel.....	8
Mietspiegel und Mietpreisbremse .....	9
Erhebungsmethode .....	10
Berechnungsmethode.....	12
Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Tabellenmietspiegel.....	16
Ersteller von Mietspiegeln .....	18
Veröffentlichung qualifizierter Mietspiegel und der Dokumentation .....	20
Kosten des Bezugs der Mietspiegel und der Dokumentation .....	22
Fortschreibung (Anpassung) der Mietspiegel .....	23
Mietspiegel in TOP-7-Städten .....	24
Fazit .....	34
Angaben zu den Mietspiegeln (Übersicht) .....	36
Angaben zu den Mietspiegeln (vollständig) .....	49
Liste der Mietspiegelersteller .....	69
Über die gif-Mietspiegelkommission.....	74

## Vorwort

Seit der Einführung der Mietpreisbremse ist die in den Mietspiegeln angegebene ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur für Mieterhöhungen, sondern auch für Neuvermietungen die zentrale Referenz. Die Bundesregierung erarbeitet daher derzeit einen neuen Entwurf zur Mietspiegelverordnung, um u. a. Anforderungen an Mietspiegel und deren Dokumentation zu präzisieren. Um die Bemühungen um einheitlichere und qualitativ hochwertige Mietspiegel zu unterstützen, hat die gif-Mietspiegelkommission eine fortlaufende Bestandsaufnahme der Mietspiegel in Deutschland aufgenommen.

Im letzten gif-Mietspiegelreport 2019 wurden zunächst die Mietspiegel der 80 größten Städte ausgewertet. Dabei wurden unter anderem die Art des Mietspiegels (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel) und dessen Berechnungsmethode (Regressionsanalyse oder Tabellenmethode) erfasst. Außerdem wurde aufgezeigt, wer die Mietspiegel erstellt hat und wie die zugrundeliegenden Daten erhoben wurden. Der gif-Mietspiegelreport 2020 folgt seinem Vorgänger in Struktur und Text weitgehend, wurde allerdings auf die Mietspiegel der 200 größten Städte ausgeweitet. Zudem wird die Art der Erhebung detaillierter dargestellt und erstmals die Zeitspanne zwischen Stichtag und Veröffentlichung, die Art der Fortschreibung sowie die Verwendung von Orientierungshilfen bei Tabellenmietspiegeln erhoben. Auch die Analyse der Mietspiegel der TOP-7-Städte wurde nochmals erweitert.

Wir hoffen, dass wir den Städten und Gemeinden sowie allen thematisch Interessierten mit dem gif-Mietspiegelreport 2020 eine relevante Informationsquelle zur Verfügung stellen können. Der gif-Mietspiegelreport soll weiterhin jährlich erscheinen und dabei kontinuierlich überarbeitet werden.

Haben Sie noch Anregungen für zukünftige Erweiterungen? Bitte schreiben Sie uns an [mietspiegel@gif-ev.de](mailto:mietspiegel@gif-ev.de) !



Prof. Dr. Steffen Sebastian  
Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission

## Einfache und qualifizierte Mietspiegel

Mietspiegel lassen sich in einfache und qualifizierte Mietspiegel unterscheiden. Um als qualifizierter Mietspiegel eingestuft zu werden und damit u. a. rechts-sichere Mieterhöhungen zu ermöglichen, muss er nach § 558d BGB anhand wissenschaftlich anerkannter Methoden und damit auch nachvollziehbar berechnet worden sein. Außerdem muss er alle zwei Jahre der Marktentwicklung angepasst (fortgeschrieben) und nach vier Jahren neu erstellt werden. Andernfalls wird er zwar nicht ungültig, gilt aber nur noch als einfacher Mietspiegel. Einfache Mietspiegel sollen zwar nach § 558c Abs. 3 BGB ebenfalls alle zwei Jahre angepasst werden, gelten aber auch ohne Anpassung grundsätzlich weiterhin, wenngleich mit eingeschränkter Beweiskraft.

Von den 200 größten deutschen Städten<sup>3</sup> geben 73 (37 %) an, dass sie über einen qualifizierten Mietspiegel verfügen. Mit 91 Städten (46 %) erstellen etwas mehr Kommunen nur einfache Mietspiegel. Hierunter fallen auch 7 ehemals qualifizierte Mietspiegel, die nach Zeitablauf nicht fortgeschrieben bzw. neu erstellt wurden und damit nur noch als einfache Mietspiegel zu qualifizieren sind. Einfache Mietspiegel sollen eigentlich ebenfalls nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Da dies aber keine zwingende Vorschrift ist, sind auch ältere Mietspiegel grundsätzlich gültig. 36 der betrachteten Städte (18 %) haben aktuell keinen Mietspiegel.

Der Vergleich der 80 deutschen Großstädte mit den 120 größten Mittelstädten (81-200) zeigt zum einen, dass zum einen der Anteil von Kommunen ohne Mietspiegel bei den Großstädten etwas geringer ist. Zum anderen ist der Anteil von qualifizierten Mietspiegeln bei den Großstädten mit 55 % deutlich größer als bei den Mittelstädten (24 %).

Tab. 1: Anzahl einfacher und qualifizierter Mietspiegel

	Großstädte (> 100 000 Einw.) Rang 1–80	Mittelstädte Rang 81–200	Gesamt
<b>qualifiziert</b>	44 (55 %)	29 (24 %)	73 (37 %)
<b>einfach</b>	25 (31 %)	66 (55 %)	91 (46 %)
<b>kein Mietspiegel</b>	11 (14 %)	25 (21 %)	36 (18 %)

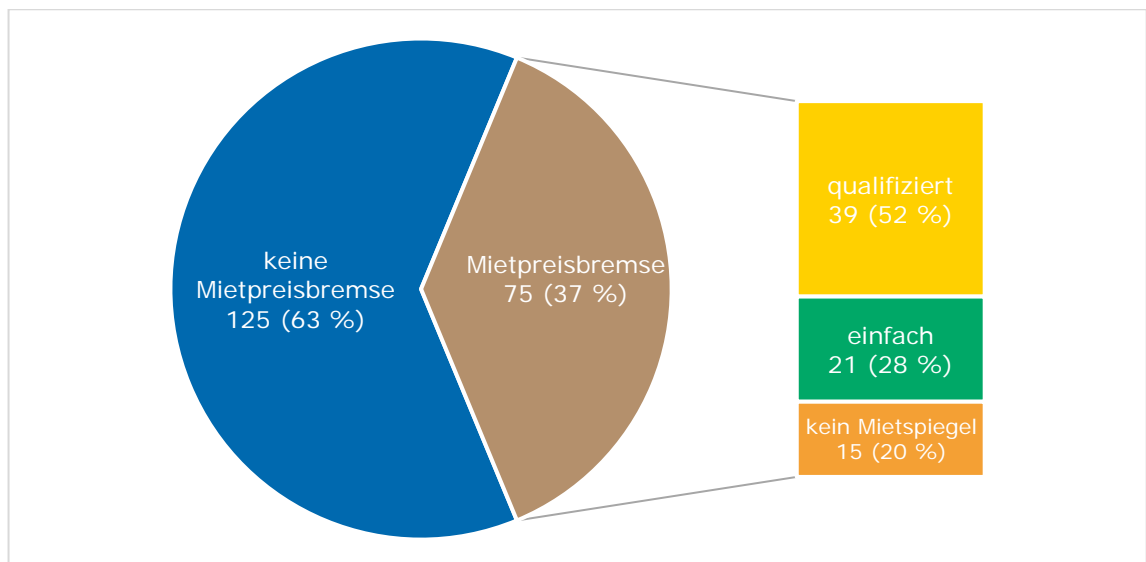
<sup>3</sup> Nach Einwohnern zum Stand 31.12.2018, Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis).



## Mietspiegel und Mietpreisbremse

Mietspiegel, insbesondere qualifizierte Mietspiegel, sind die beste Methode zur rechtssicheren Berechnung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete. Mietspiegel sind daher Voraussetzung für die Durchsetzung der Mietpreisbremse, welche beinhaltet, dass in angespannten Wohnungsmärkten bei Neuvermietungen grundsätzlich nicht mehr als 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden kann. In 75 der hier betrachteten 200 Städten (37 %) wurde der Wohnungsmarkt als angespannt beurteilt und somit die Mietpreisbremse eingeführt (die Gültigkeit der entsprechenden Landesverordnung bleibt hier unberücksichtigt).<sup>4</sup> Von diesen Städten erstellen jedoch 15 (20 %) keinen Mietspiegel. Ohne Mietspiegel lässt sich die ortsübliche Vergleichsmiete nur mit erheblichem Aufwand ermitteln. Die Mietpreisbremse ist damit de facto unwirksam. Weitere 21 der betrachteten Städte mit Mietpreisbremse (28 %) haben lediglich einfache Mietspiegel, welche weniger Rechtssicherheit bieten als qualifizierte Mietspiegel. Die übrigen 39 Städte und damit etwa die Hälfte (52 %) erstellen qualifizierte Mietspiegel. Abbildung 1 zeigt die Aufteilung der Mietspiegelarten von Städten mit geltender Mietpreisbremse.

Abb. 1: Mietspiegelarten in angespannten Wohnungsmärkten

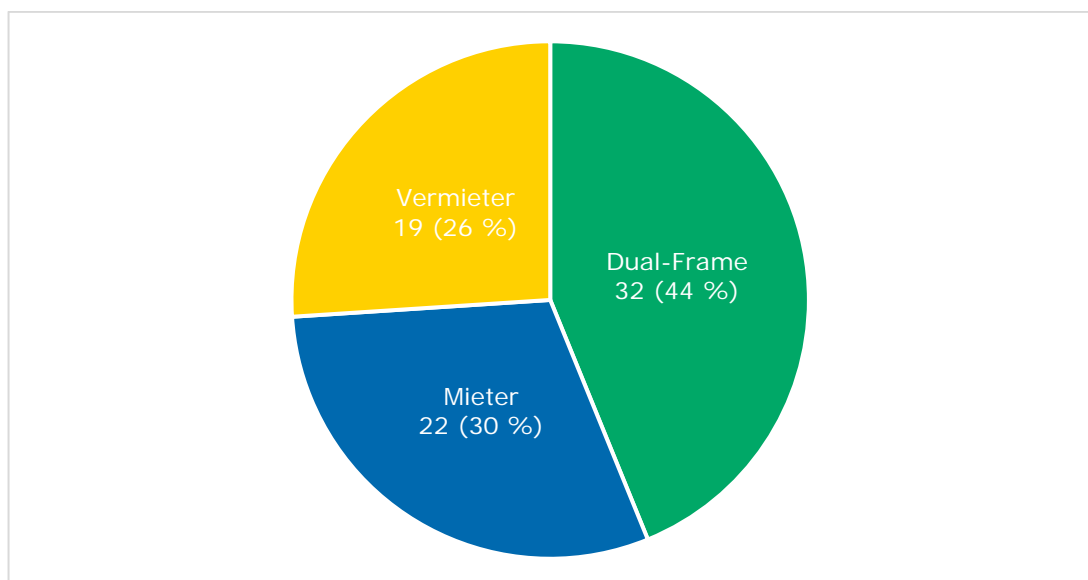


<sup>4</sup> Die Angaben zur Mietpreisbremse zum Stand Oktober 2019 wurden uns Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zur Verfügung gestellt. Die Rücknahme der Mietpreisbremse in Schleswig-Holstein zum 30.11.2019 wurde bewusst außer Acht gelassen.

## Erhebungsmethode

Da für einfache Mietspiegel nur im Ausnahmefall aussagekräftige Informationen über die Methode der Datenerhebung vorliegen, werden diesbezüglich nur qualifizierte Mietspiegel ausgewertet. Bei 22 der betrachteten 73 qualifizierten Mietspiegel (30 %) wurden Befragungen auf Basis einer Zufallsstichprobe aus der Gesamtheit aller Mieter durchgeführt (**Mieterbefragung**). 19 Mietspiegel (26 %) basieren auf der Befragung einer Zufallsstichprobe der Vermieter (**Vermieterbefragung**). Bei 32 (44 %) erfolgte die Datenerhebung auf Basis sowohl einer Mieter- als auch einer Vermieterstichprobe, die anschließend gemeinsam ausgewertet werden (sogenannte **Dual-Frame-Erhebung**).

Abb. 2: Datengrundlage (Stichprobe) der Mietspiegel



Teilweise werden auch Vollerhebungen bei Großvermietern mit Zufallsstichproben bei Mietern und/oder privaten Kleinvermietern kombiniert. Hieraus können sich ungleiche Auswahlwahrscheinlichkeiten für die einzelnen Wohnungen ergeben, die mittels Designgewichtung berücksichtigt werden müssen. Die Berechnung der korrekten Gewichtung bei Dual-Frame-Erhebungen ist aus statistischer Sicht vergleichsweise anspruchsvoll.<sup>5</sup> Leider lässt sich in keiner der uns bekannten Dokumentationen die Gewichtungsstrategie bei Erhebung und Schätzung der Ergebnisse nachvollziehen. Teilweise findet sich

---

<sup>5</sup> Für eine Einführung siehe Faulbaum, F. (2019): Methodische Grundlagen der Umfrageforschung, Wiesbaden: Springer VS, S. 395 ff.

allerdings der Hinweis, dass Doppelerhebungen von Wohnungen durch parallele Vermieter- und Mieterbefragung ausgeschlossen seien. Hier besteht grundsätzlich zusätzlicher Erkenntnisbedarf.

Viele qualifizierte Mietspiegel verwenden eine Befragung auf Basis einer Mieterstichprobe. Da Mieter aber häufig zu Baujahr, energetischer Ausstattung o.a. keine genauen Angaben machen können, werden zuweilen ergänzend oder deren Vermieter befragt. Auch wenn hier sowohl Mieter als Vermieter befragt werden, ist für unsere Einteilung ausschlaggebend, dass die Zufallsstichprobe auch hier nur aus Mietern gezogen wurde. Die Befragung der Vermieter dient lediglich dem Zuspänspielen von zusätzlichen Informationen. Es handelt sich hierbei also nicht um einen Dual-Frame-Ansatz, sondern nach unserer Einteilung um eine **Mieterbefragung mit ergänzender Vermieterauskunft**. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich in statistischer Hinsicht unproblematisch. Ggf. ist hier aber das unterschiedliche Antwortverhalten gewerblicher und privater Vermieter durch Gewichtung zu berücksichtigen und entsprechend zu dokumentieren.

Tab. 2: Anzahl Mietspiegel nach Erhebungsmethode

	Großstädte (Rang 1-80)	Mittelstädte (Rang 81-200)	Gesamt
Mieter-Stichproben	15 (34 %)	7 (24 %)	22 (30 %)
<i>davon Mieterbefragung mit ergänzender Ver- mieterauskunft</i>	7 (16 %)	2 (7 %)	9 (12 %)
Vermieter-Stichproben	8 (18 %)	11 (38 %)	19 (26 %)
Dual-Frame	21 (48 %)	11 (38 %)	32 (44 %)

## Berechnungsmethode

Mietspiegel lassen sich nach der Methode ihrer Berechnung klassifizieren. Hier sind vor allem die Regressionsanalyse und die Tabellenmethode zu unterscheiden. Bei der Regressionsanalyse handelt es sich um ein weit verbreitetes statistisches Instrumentarium, das eine umfassende Verarbeitung der verfügbaren Informationen gewährleistet. Die Tabellenmethode hingegen ist im Wesentlichen eine rein beschreibende Statistik, was die Aussagekraft derartiger Mietspiegel deutlich einschränkt.

Bei den meisten der 91 einfachen Mietspiegeln ist die Berechnungsmethode häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt nachvollziehbar; sie werden daher im Folgenden nicht weiter betrachtet. Von den 73 qualifizierten Mietspiegeln wurden 45 (62 %), also mehr als die Hälfte, mithilfe von Regressionsanalysen erstellt. Weitere 18 Mietspiegel (25 %) wurden nach der Tabellenmethode und die übrigen 10 qualifizierten Mietspiegel (14 %) mittels einer Kombination aus Regressionsanalyse und Tabellenmethode berechnet (vgl. Abbildung 3).

Hierbei wurde in vier Fällen<sup>6</sup> ein von InWIS entwickeltes zweistufiges Verfahren angewendet (Kombination 1). Bei diesem Verfahren wird zunächst eine Regressionsanalyse zur Bestimmung des Aufbaus des Tabellenmietspiegels verwendet. Ebenso werden Zuschläge, z. B. für Ausstattung oder Beschaffenheit, durch Regression ermittelt. Anschließend wird der klassische Tabellenmietspiegel erstellt. Auch wenn es sich formal um einen Tabellenmietspiegel handelt, überwiegt bei diesem hybriden Verfahren im Wesentlichen die Regressionsanalyse.<sup>7</sup>

Bei der Tabellenmethode werden die durchschnittlichen Mieten nach wesentlichen Wohnwertmerkmalen in Tabellenfeldern dargestellt. Zu diesen Merkmalen gehören vor allem Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage. Jedes Tabellenfeld sollte üblicherweise 30 Mieten enthalten. Umfang und Verteilung des Datensatzes begrenzen jedoch die Anzahl von möglichen Tabellenfeldern. Da sich für jede weitere Merkmalsausprägung die Anzahl der benötigten Tabellenfelder verdoppelt, können auch für die zentralen Wohnungsmerkmale (Wohnungsgröße, Baujahr und Wohnlage) nur wenige Klassen berücksichtigt werden. Zudem können – anders als beim Regressionsmietspiegel – weitere Merkmale in der Regel nicht mehr im Mietspiegel selbst berücksichtigt werden.

In einigen Fällen reichen die erhobenen Daten nicht einmal aus, um die wesentlichen Merkmale als Teil der Mietspiegeltabelle darzustellen. Um dieses

---

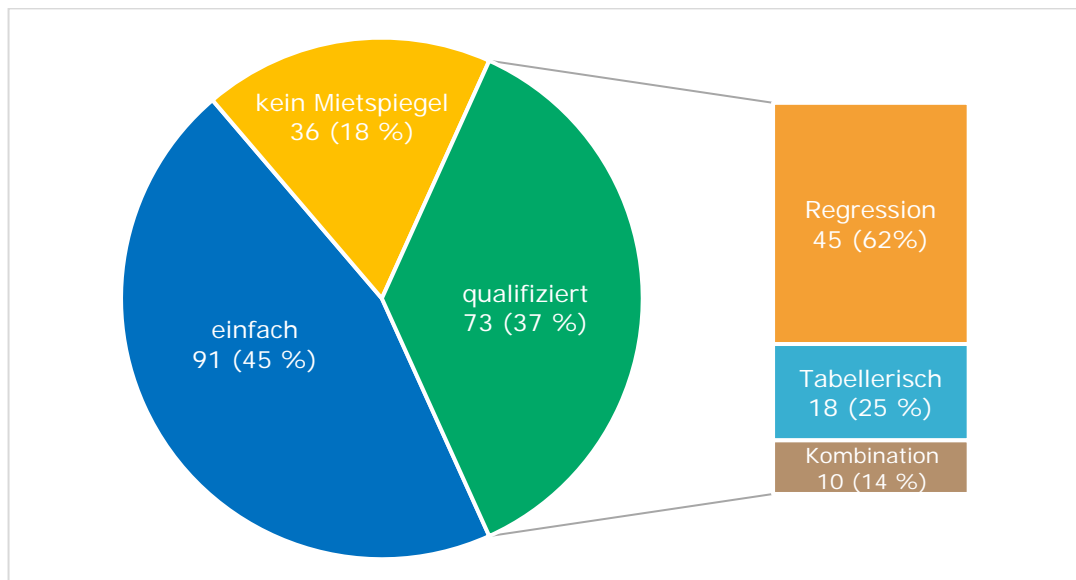
<sup>6</sup> Dortmund, Wuppertal, Mülheim an der Ruhr und Leverkusen.

<sup>7</sup> Für detaillierte Beschreibungen siehe bspw. die Dokumentation des Mietspiegels 2019 von Dortmund.

Problem zu lösen, wurden bei sechs Tabellenmietspiegeln<sup>8</sup> mittels Regressionsverfahren Zuschläge für die Lage und teilweise auch für andere Merkmale berechnet (Kombination 2). Bei dieser Form von hybriden Mietspiegeln überwiegt die Tabellenmethode.<sup>9</sup>

In einigen Fällen wurde das Problem leerer oder unzureichend gefüllter Tabellenfelder gelöst, indem für einzelne Tabellenfelder mittels Regressionsanalyse Mietwerte geschätzt wurden. Diese Fälle wurden in der folgenden Übersicht nicht als Kombination, sondern als Tabellenmietspiegel erfasst.

Abb. 3: Aufteilung Mietspiegel nach Art und Berechnungsmethode



Insgesamt verwenden also 55 von 73 Städten mit qualifizierten Mietspiegeln (75 %) eine Regressionsanalyse oder ein kombiniertes Verfahren zur Berechnung eines qualifizierten Mietspiegels. Davon wenden wiederum 12 die Regressionsanalyse bereits seit 2001 an. Danach ist die Anzahl der Mietspiegel nach der Regressionsanalyse konstant gestiegen. Insbesondere mit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat diese Anzahl nochmals deutlich

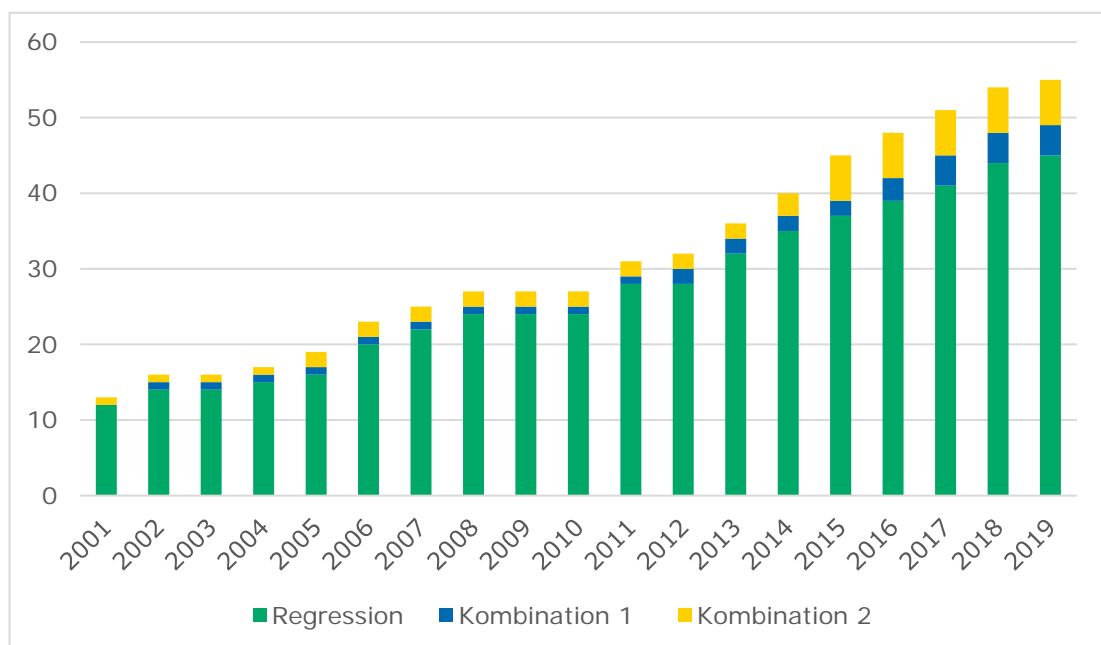
<sup>8</sup> In den Mietspiegeln von Bielefeld, Lübeck, Mainz, Remscheid und Rheine wurden Zuschläge für Lage mittels Regressionen berechnet; für Ludwigshafen zusätzlich für weitere Merkmale.

<sup>9</sup> Für eine kritische Beurteilung kombinierter Verfahren vgl. Urteil der 67. ZK des Berliner Landgerichts, 67 S 21/19 (WuM 2019, 330) sowie [Schlittgen, R. \(2017\): Zur Qualifizierung von Mietspiegeln, AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv, Jg. 11, S. 147–156.](#)

zugenommen. Seitdem wurde das Regressionsverfahren bei weiteren 10 Mietspiegeln neu eingeführt.

Abbildung 4 zeigt die kumulierte Anzahl der qualifizierten Mietspiegel, die mittels Regressionsanalysen erstellt wurden. Der Verlauf zeigt einen deutlichen Trend zur Anwendung von Regressionsanalysen bei der Berechnung qualifizierter Mietspiegel.

Abb. 4: Anzahl qualifizierter Mietspiegel mit Anwendung von Regressionsanalysen



Kombination 1: zweistufiges Verfahren

Kombination 2: Lagezuschlag o. a. mittels Regression

Die Gegenüberstellung der 80 Großstädte und der 120 größten Mittelstädten zeigt, dass der Anteil der Regressionsanalyse mit etwa zwei Dritteln bei beiden Gruppen gleich ist. Der Trend zu Regressionsanalyse scheint somit nicht abhängig von der Größe der Kommune zu sein.

Tab. 3: Anzahl qualifizierte Mietspiegel nach Regressionsverfahren und Tabellenmethode

	Großstädte (Rang 1-80)	Mittelstädte (Rang 81-200)	Gesamt
<b>qualifizierte Mietspiegel</b>	44	29	73
<b>Regression<sup>a</sup></b>	30 (68 %)	19 (66 %)	49 (67 %)
<b>Tabelle<sup>b</sup></b>	14 (32 %)	10 (34 %)	24 (33 %)

<sup>a</sup> inkl. Kombination 1

<sup>b</sup> inkl. Kombination 2

## Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Tabellenmietspiegel

Wie oben ausgeführt, reicht die Datenlage in vielen Tabellenmietspiegeln nicht aus, um alle fünf mietwertrelevanten Merkmale nach § 558 Abs. 2 BGB (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) im Rahmen der Mietwerttabelle zu erfassen.<sup>10</sup> Auch werden in Tabellenmietspiegeln zu Ausstattung und Beschaffenheit in der Regel nur die Existenz von Bad und/oder Sammelheizung sowie die Baualtersklasse berücksichtigt. Weitere relevante Teilmerkmale bzgl. Ausstattung oder Beschaffenheit können dann in der Tabelle selbst nicht mehr berücksichtigt werden.

Daher werden im Rahmen sogenannter „Orientierungshilfen zur Spanneneinordnung“ hilfsweise die Auswirkungen weiterer Einflussgrößen geschätzt. Hier werden teilweise Zu- oder Abschläge für einzelne Ausstattungsmerkmale direkt angegeben. Häufig sind auch Verfahren, in denen bei Existenz einzelner Merkmale Punkte vergeben werden. Zu- oder Abschläge werden hier in Abhängigkeit vom Punktestand angegeben.

Die Schätzungen der Zu- und Abschläge beruhen jedoch nicht auf objektiven Berechnungen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Vielmehr einigen sich die an der Mietspiegelerstellung beteiligten Mitglieder der Arbeitskreise aufgrund ihres Wissens und ihrer Erfahrungen, ggf. auch auf der Basis von Auswertungen, die nicht den Anforderungen an anerkannte wissenschaftliche Grundsätze entsprechen, auf geeignete (inter)subjektive Werte. Bei den Orientierungshilfen handelt es sich daher grundsätzlich auch nicht um einen Teil des qualifizierten Mietspiegels.

Bei Regressionsmietspiegeln sind Orientierungshilfen häufig nicht notwendig, da die Zu- und Abschläge je nach Datensatz für eine Vielzahl von Teilmerkmalen grundsätzlich direkt im Regressionsmodell bestimmt werden können und damit auch automatisch Teil des qualifizierten Mietspiegels sind. Im Folgenden soll daher nur das Vorkommen von Orientierungshilfen in Tabellenmietspiegeln dargestellt werden.

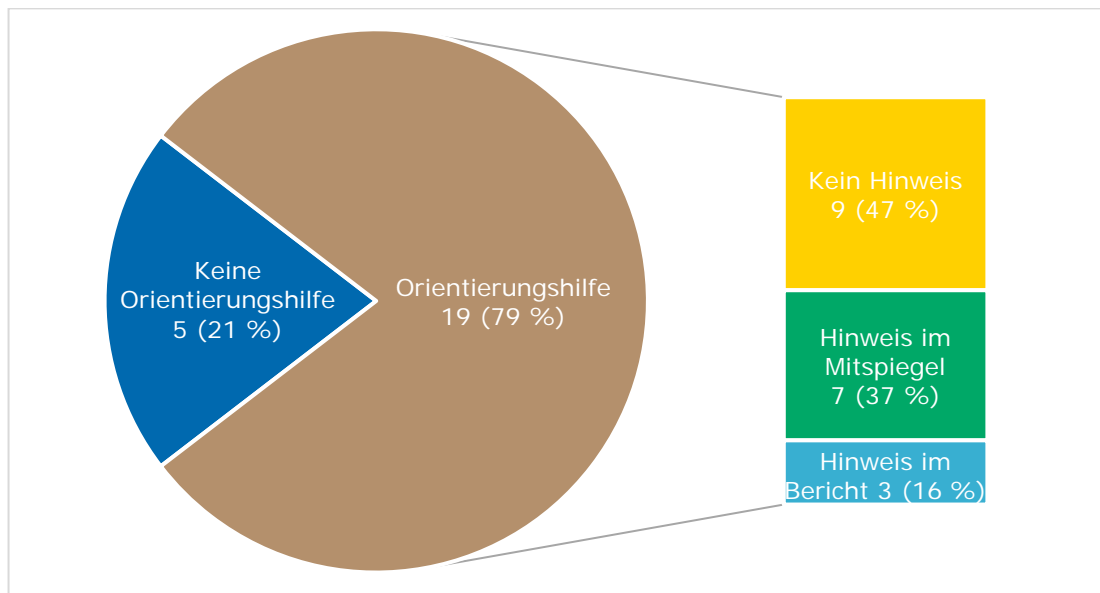
---

<sup>10</sup> Auf die spezielle Problematik der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit wird in diesem Report nicht näher eingegangen.



Von den 6 Mietspiegeln, in denen mittels Regression Zuschläge berechnet wurden (Kombination 2), verwenden 3 zusätzlich auch noch Orientierungshilfen. Unter den insgesamt 24 hier untersuchten Tabellenmietspiegeln (inkl. Kombination 2) führen 19 (79 %) eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung auf. Nur 7 davon (37%) weisen in der Mietspiegelbroschüre darauf hin, dass die Orientierungshilfen nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels sind. In 3 weiteren Städten (16 %) findet sich der Hinweis nur in der Dokumentation. Bei 9 Mietspiegeln (47 %) fehlt ein derartiger Hinweis ganz.

Abb. 5: Orientierungshilfen in Tabellenmietspiegeln



## Ersteller von Mietspiegeln

Von den insgesamt 164 ausgewerteten Mietspiegeln werden 50 (30 %) von den Städten selbst erstellt. Mit 47 Mietspiegeln wird nahezu die gleiche Anzahl von Arbeitskreisen erstellt (29 %). Arbeitskreise erstellen vor allem einfache Mietspiegel; in Mittelstädten sind sie etwas häufiger für die Mietspiegel verantwortlich als in Großstädten.<sup>11</sup>

Weitere 67 Mietspiegel (41 %) wurden von externen Anbietern erstellt. Die Anzahl dieser Anbieter ist insgesamt überschaubar. Wir konnten 15 externe Anbieter identifizieren, wobei 7 Unternehmen mit nur einem Mietspiegel oder sogar nur mit der Erhebung oder der Datenauswertung zu einem Mietspiegel in unserem Datensatz enthalten sind.

Das Unternehmen EMA war mit der Erstellung von vierzehn Mietspiegeln der betrachteten Städte am häufigsten vertreten, davon war es bei zwei Mietspiegeln allerdings nur für die Datenauswertung zuständig. Zweithäufigster Anbieter waren die Unternehmen F + B und ALP mit je neun Mietspiegeln. Anschließend folgen A & K und die Rheinische Immobilienbörse e.V. (RIB) mit je acht Mietspiegeln sowie an sechster Stelle InWIS mit sieben Mietspiegeln.<sup>12</sup>

Die externen Anbieter erstellen nahezu ausnahmslos qualifizierte Mietspiegel.<sup>13</sup> Eine Sonderstellung nimmt hierbei die Rheinische Immobilienbörse e.V. ein, die ausschließlich einfache Mietspiegel für Köln und Umgebung erstellt. Entsprechend lässt sich den von der Rheinischen Immobilienbörse e.V. erstellten Mietspiegel nicht oder nur teilweise entnehmen, wie Daten erhoben und nach welcher Methode die Mietwerte berechnet wurden.

Bei den externen Anbietern von qualifizierten Mietspiegeln überwiegen Regressionsmietspiegel mit 38 von 66 (58 %). Die Hälfte der Mietspiegel nach der Tabellenmethode (8 von 16) wurde von F + B erstellt, wobei es von diesem Anbieter auch einen Mietspiegel unter Verwendung der Regressionsanalyse gibt.

Tabelle 4 zeigt die verschiedenen Ersteller sowie die Anzahl und Art der von ihnen erstellten Mietspiegel. Die Anzahl der erstellten Mietspiegel ist allerdings

---

<sup>11</sup> Insbesondere bei den einfachen Mietspiegeln war aus dem Text nicht immer eindeutig erkennbar, welche Rolle die städtischen Behörden bei der Erstellung des Mietspiegels hatten. Sofern nach dem Wortlaut davon ausgegangen werden konnte, dass die Stadt nur eine moderierende Funktion im Arbeitskreis hatte, wurde der Mietspiegel nicht als selbst erstellt erfasst. Für nähere Angaben vgl. die Tabellen im Anhang.

<sup>12</sup> Die vollständigen Firmenbezeichnungen mit Kontaktdaten finden sich im Anhang, S. 69ff.

<sup>13</sup> Qualifizierte Mietspiegel, die zum Stichtag 31.12.2019 aufgrund Zeitablauf nur noch als einfache Mietspiegel gelten, werden hier wie qualifizierte Mietspiegel behandelt.

nicht als alleiniges Kriterium für den Marktanteil geeignet, da der Aufwand und das entsprechende Auftragsvolumen je nach Stadt sehr unterschiedlich sind. Über die Auftragsvolumina stehen uns aber derzeit keine näheren Angaben zur Verfügung. Zudem wurden nur die aktuell gültigen Mietspiegel der 200 größten Städte Deutschlands berücksichtigt.

Tab. 4: Häufigste Ersteller nach Anzahl der Mietspiegel

Ersteller	Städte (Rang)			Art (gesamt)		Berechnungsmethode bei qual. Mietspiegeln	
	1-200	1-80	81-200	qualifiziert	einfach	Regression <sup>a</sup>	Tabelle <sup>b</sup>
<b>Stadt</b>	50	19	31	18	32	13	5
<b>Arbeitskreis</b>	47	13	34	4	43	1	3
<b>Externe Anbieter</b>	67	37	30	58	9	39	19
- EMA	14	7	7	14	-	13	1
- F + B	9	7	2	9	-	1	8
- ALP	9	3	6	9	-	4	5
- A & K	8	6	2	7	1	3	4
- RIB e. V.	8	2	6	-	8	k. A.	k. A.
- InWIS	7	4	3	7	-	7	-
- Weitere	12	8	4	12	-	11	1

<sup>a</sup> inkl. Kombination 1 (vgl. S. 12)

<sup>b</sup> inkl. Kombination 2 (vgl. S. 13)

Qualifizierte Mietspiegel, die aufgrund Zeitablauf nur noch als einfache Mietspiegel gelten, werden hier wie qualifizierte Mietspiegel behandelt.

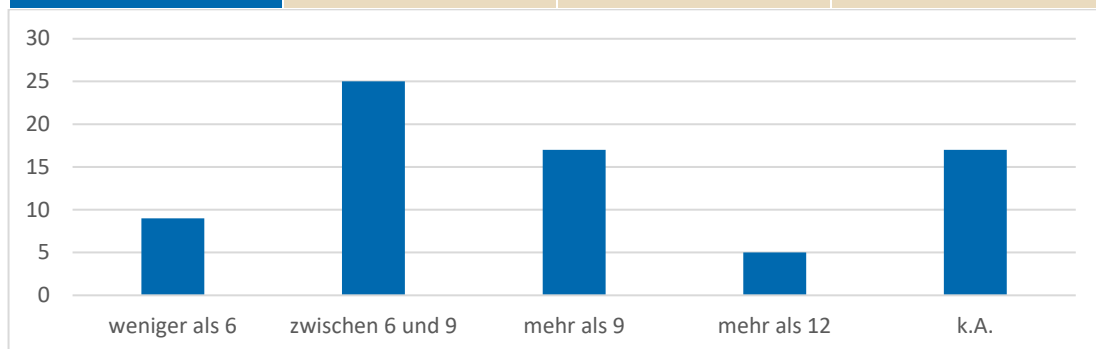
## Veröffentlichung qualifizierter Mietspiegel und der Dokumentation

**Mietspiegel.** Die zeitnahe Veröffentlichung des Mietspiegels hat derzeit vor allem wirtschaftliche Bedeutung, da der Mietspiegel bereits nach zwei Jahren wieder der Marktentwicklung anzupassen ist und nach vier Jahren neu erstellt werden muss. Je später der Mietspiegel in Kraft tritt, desto kürzer ist seine Gültigkeitsdauer. Nach § 20 Abs. 1 Satz 1 des Entwurfs zur Mietspiegelverordnung soll ein Mietspiegel spätestens sechs Monate nach dem Stichtag veröffentlicht werden. Diese Anforderung wird derzeit nur von 12 % der Mietspiegel erfüllt. Allerdings ist bislang nicht vorgesehen, dass die Überschreitung der Frist konkrete Folgen nach sich zieht.

Das Datum der Veröffentlichung war bei sehr vielen Mietspiegeln nicht zu ermitteln. In der nachfolgenden Übersicht wurde daher das Datum des Inkrafttretens verwendet. Von den insgesamt 73 ausgewerteten qualifizierten Mietspiegeln trat in nur 12 % der Fälle (bzw. in neun Städten) der Mietspiegel innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag der Mietspiegelerhebung in Kraft. Bei 42 Mietspiegeln (57 %) lag das Datum innerhalb der Zeitspanne von 6 bis 12 Monaten, während fünf Mietspiegel mehr als ein Jahr nach dem Stichtag in Kraft traten. Für die restlichen 17 Mietspiegel (23 %) war auch das Datum des Inkrafttretens nicht bekannt.

Tab. 5: Zeitraum zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Mietspiegels

Zeitraum (Monat)	Großstädte (Rang 1-80)	Mittelstädte (Rang 81-200)	Gesamt
weniger als 6	5 (11 %)	4 (14 %)	9 (12 %)
zwischen 6 und 9	15 (34 %)	10 (34 %)	25 (34 %)
mehr als 9	12 (27 %)	5 (17 %)	17 (23 %)
mehr als 12	5 (11 %)	--	5 (7 %)
keine Information	7 (16 %)	10 (34 %)	17 (23 %)

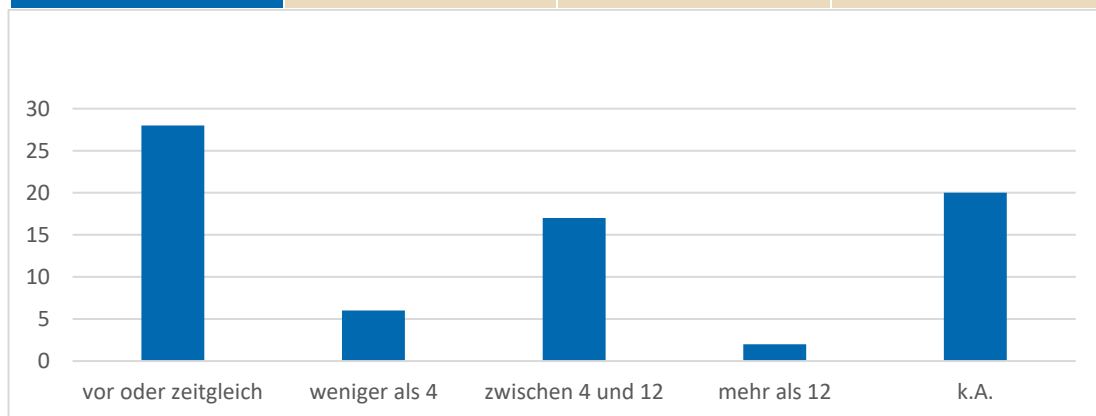


**Dokumentation.** Bei qualifizierten Mietspiegeln ist die Dokumentation verpflichtend zu erstellen. Ein Mietspiegel ohne Dokumentation kann u.E. grundsätzlich nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sein. Daher kann bis zur Veröffentlichung der Dokumentation der Mietspiegel eigentlich nur als einfacher Mietspiegel eingestuft werden. Entsprechend sieht auch § 20 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs zur Mietspiegelverordnung vor, dass die Dokumentation zeitgleich mit dem Mietspiegel vorzulegen ist.

Die Dokumentation zum qualifizierten Mietspiegel wurde in 38 % mindestens zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Mietspiegels veröffentlicht. 23 Städte veröffentlichten die Dokumentation 4 bis 12 Wochen nach dem Mietspiegel. In zwei Fällen dauerte die Veröffentlichung sogar länger als drei Monate. Für 20 (27 %) Städte waren den Unterlagen die notwendigen Informationen nicht zu entnehmen. Darunter waren auch 5 qualifizierte Mietspiegel, deren Dokumentation trotz wiederholter Anforderung nicht vorlag.<sup>14</sup>

Tab. 6: Zeitraum zwischen Inkrafttreten des Mietspiegels und der Veröffentlichung des Berichts

Zeitraum (Wochen)	Großstädte (Rang 1-80)	Mittelstädte (Rang 81-200)	Gesamt
vor oder zeitgleich	14 (32 %)	14 (48 %)	28 (38 %)
weniger als 4	4 (9 %)	2 (7 %)	6 (8 %)
zwischen 4 und 12	14 (32 %)	3 (10 %)	17 (23 %)
mehr als 12	2 (5 %)	--	2 (3 %)
keine Information	10 (23 %)	10 (34 %)	20 (27 %)



<sup>14</sup> Auch wenn die Mietspiegel aufgrund der fehlenden Dokumentation zumindest im gerichtlichen Verfahren nicht mehr als qualifiziert gelten, werden sie im Folgenden trotzdem wie qualifizierte Mietspiegel behandelt.

## Kosten des Bezugs der Mietspiegel und der Dokumentation

**Mietspiegel.** Von den 164 untersuchten Mietspiegeln sind 121 (74 %) kostenlos erhältlich, während bei 42 Mietspiegeln (26 %) die Bestellung durchschnittlich rund 5 Euro kostet. Unabhängig von den Kosten waren von den untersuchten 164 Mietspiegeln 128 (78 %) per Download verfügbar. Sofern nur die gedruckte Version kostenpflichtig war, wurde der Mietspiegel als kostenfrei berücksichtigt. Online-Rechner wurden hingegen nicht berücksichtigt. Für eine Stadt hatten wir keine Information über die Bestellkosten.

Ein qualifizierter Mietspiegel kostet im Durchschnitt 1,48 Euro mehr als ein einfacher Mietspiegel. Allerdings wird für einen qualifizierten Mietspiegel nur in 12 % der Fälle eine Gebühr verlangt. Einfache Mietspiegel sind etwa dreimal häufiger (36 %) gebührenpflichtig.

**Dokumentation.** Bei qualifizierten Mietspiegeln enthält die Dokumentation wichtige Informationen über die Erstellung. Die Veröffentlichung der Dokumentation ist bei qualifizierten Mietspiegeln zudem verpflichtend. Die Dokumentation ist bei 52 (71 %) der 73 untersuchten qualifizierten Mietspiegel prinzipiell kostenlos erhältlich. Nur in 8 Städten (11 %) war im Untersuchungszeitraum eine Gebühr zwischen 6,50 Euro und 25,00 Euro (durchschnittlich 14,81 Euro) zu entrichten. Für 13 Städte waren die Bezugskosten nicht zu ermitteln. Bei Redaktionsschluss (19.05.2020) lagen trotz wiederholter Erinnerung die Dokumentation für fünf Städte mit qualifizierten Mietspiegeln nicht vor.

## Fortschreibung (Anpassung) der Mietspiegel

Nach § 558d BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren mithilfe der Inflationsrate oder mittels einer Stichprobe fortgeschrieben (angepasst) werden. Ggf. ist auch die Fortschreibung zu dokumentieren. Zum Stichtag 31.12.2019 beruht die Hälfte der qualifizierten Mietspiegel (37 bzw. 51 %) auf einer Fortschreibung, während es sich bei der anderen Hälfte um eine Neuerstellung handelt. Bei den insgesamt 73 ausgewerteten qualifizierten Mietspiegeln wurde die letzte Fortschreibung in 48 Städten (66 %) mithilfe des Preisindex fortgeschrieben. 13 Städte (18 %) setzen die Fortschreibung mittels einer neuen repräsentativen Stichprobe um, davon 5 sogar mittels vollständiger Neuerhebungen. Dresden, Leipzig, München und Potsdam führten keine Fortschreibungen durch, sondern erstellten den Mietspiegel alle zwei Jahre neu. 3 Städte haben noch keine Fortschreibung durchgeführt, da sie den Mietspiegel in den vergangenen zwei Jahren zum ersten Mal erstellt haben.

Tab. 7: Art der Fortschreibung bei qualifizierten Mietspiegeln

Anpassung	Gesamt
Preisindex	48 (66 %)
Stichprobe	13 (18 %)
Neuerhebung	5 (7 %)
Neuerstellung	4 (5 %)
noch keine	3 (4 %)

## Mietspiegel in TOP-7-Städten

Die für den deutschen Immobilienmarkt bedeutendsten Städte sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf (Top 7). Sie sind gemessen an ihrer Einwohnerzahl gleichzeitig die sieben größten deutschen Städte. Außerdem wurden die Wohnungsmärkte in allen sieben Städten als angespannt eingestuft, weshalb dort die Mietpreisbremse gilt. Nachfolgend sollen die Mietspiegel dieser Städte gesondert verglichen werden. Hierbei wurde jeweils die letzte Neuerstellung untersucht; nachfolgende Fortschreibungen blieben unberücksichtigt.

Tab. 8: Mietspiegel in den TOP-7-Städten: Überblick, Art und Ersteller

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt am Main	Stuttgart	Düsseldorf
Jahr	2017	2017	2019	2019	2018	2017	2019
Ersteller	F + B	F + B / A & K	Kanter TNS / Kauer-mann	RIB e.V.	IWU / ifak	Stadt	Arbeits-kreis
Art	qualifiziert	qualifiziert	qualifiziert	einfach	qualifiziert	qualifiziert	einfach
Erhebung	Dual-Frame	Dual-Frame	Mieter-befragung	k. A.	Mieter-befragung	Dual-Frame	k. A.
Berechnung	Tabelle	Tabelle	Regression	k. A.	Regression	Regression	k. A.

**Art und Überblick.** Die Mietspiegel dieser Städte umfassen ein sehr breites Spektrum der möglichen Vorgehensweisen zur Erstellung von Mietspiegeln. So finden sich hier zwei einfache und fünf qualifizierte Mietspiegel. Von letzteren wurden wiederum zwei nach der Tabellenmethode und drei mittels Regressionsanalyse erstellt. Die Datenbasis bei den qualifizierten Mietspiegeln ist in drei Fällen ein Dual-Frame-Ansatz, in zwei Fällen jeweils eine Mieterbefragung (mit ergänzender Vermietersauskunft). Reine Vermietersbefragungen kommen hingegen nicht vor.

**Ersteller.** Auch beim Erstellertypus sind alle Varianten vertreten. Stuttgart erstellt den Mietspiegel als einzige Stadt der Top 7 selbst. In Düsseldorf gibt hingegen der Arbeitskreis, bestehend aus Mieter- und Vermietersverband, einen einfachen Mietspiegel heraus. In den weiteren Städten wurden die Mietspiegel extern erstellt. In München und Frankfurt am Main wurden hierbei Erhebung und



Auswertung von jeweils zwei unterschiedlichen, spezialisierten Dienstleistern erstellt. In Hamburg wurde nur die Wohnlagenermittlung separat an einen anderen Dienstleister vergeben. Es zeigt sich hier anschaulich, dass ein Mietspiegel im Wesentlichen aus den drei Komponenten Erhebung, Auswertung und Wohnlagenermittlung besteht, die zwar aufeinander abgestimmt werden müssen, aber durchaus separat ausgeschrieben und einzeln an unterschiedliche Dienstleister mit entsprechend spezifischer Kompetenz vergeben werden können.

Tab. 9: Mietspiegel in den TOP-7-Städten: Erhebung

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt am Main	Stuttgart	Düsseldorf
Jahr	2017	2017	2019	2019	2018	2017	2019
Erhebung	Dual-Frame	Dual-Frame	Mieterbefragung	k. A.	Mieterbefragung	Dual-Frame	k. A.
Anzahl Mietwhg. *)	1.505.191	671.920	540.295	379.908	274.007	191.397	243.461
Bruttostichprobe	175.000 (11,6 %)	160.014 (23,8 %)	165.662 (30,7 %)	k. A.	32.413 (11,8 %)	22.045 (11,5 %)	k. A.
Nettostichprobe	19.240 (1,3 %)	20.291 (3,1 %)	3.140 (0,6 %)	k. A.	7.961 (2,9 %)	3.595 (1,9 %)	k. A.

\*) ohne Wohnheime, nach Zensus 2011; prozentuale Angaben relativ zur Anzahl aller Mietwohnungen

**Erhebung.** Drei der qualifizierten Mietspiegel (Berlin, Hamburg, Stuttgart) basieren auf Dual-Frame-Stichproben von Mietern und Vermietern. Die Erhebungen in Frankfurt am Main und München werden hingegen anhand einer Mieterstichprobe mit ergänzenden Vermieterbefragung durchgeführt. Den einfachen Mietspiegeln (Köln, Düsseldorf) ist nicht zu entnehmen, ob diese auf Datenerhebungen basieren bzw. wie diese ggf. erhoben werden.

Für die Validität der Mietspiegel ist die Repräsentativität (bzw. Erwartungstreue) der Stichprobe entscheidend. Die Bedeutung der Stichprobengröße wird hierbei häufig überschätzt und stellt allein kein verlässliches Indiz dafür dar, inwiefern Repräsentativität erreicht wurde. Mangels anderer Informationen, die über alle qualifizierten Mietspiegel hinweg vergleichbar wären, sollen hier dennoch nur die Stichprobengrößen betrachtet werden. Die Bruttostichprobe umfasst alle Wohnungen, die zunächst für eine Befragung berücksichtigt werden. Die Nettostichprobe umfasst dann alle Wohnungen aus der Bruttostichprobe, die

mietspiegelrelevant sind und bei denen Mieter bzw. Vermieter an der Befragung teilgenommen haben.

Das Verhältnis der Bruttostichprobengröße zur Anzahl der Miethaushalte<sup>15</sup> reicht dabei von 11,5 % in Stuttgart bis 30,7 % in München und liegt durchschnittlich bei 17,4 %. Das Verhältnis von Nettostichprobe zur Anzahl der Miethaushalte beträgt hingegen im Durchschnitt nur 1,7 %. Es reicht von 0,6 % in München bis 3,0 % in Hamburg.

Auffällig sind die stark unterschiedlichen Relationen von der Brutto- zur Nettostichprobe. Während in Frankfurt am Main etwa 75 % der Bruttostichprobe ausgefallen sind, waren es in München über 98 %. Die Differenz zwischen Brutto- und Nettostichprobe in München entsprechend am höchsten. Wesentliche Ursache war ausweislich der Dokumentation ein hoher Anteil an Antwortverweigerungen. Die Teilnahmebereitschaft ist nach unserer Kenntnis regional sehr unterschiedlich und kann vielfältige Ursachen haben. Der Münchner Mietspiegel 2019 ist allerdings auch der einzige Mietspiegel, bei dem eine telefonische Erstbefragung eingesetzt wurde. Die aktuell laufende Befragung zum neuen Münchner Mietspiegel 2021 erfolgt nunmehr ebenfalls wieder schriftlich.

In allen Städten umfassen die Nettostichproben deutlich mehr als 2.000 Wohnungen und sind damit zumindest in Frankfurt am Main, München und Stuttgart grundsätzlich ausreichend für die dort erstellten Regressionsmietspiegel.<sup>16</sup> Aufgrund der Verwendung der Tabellenmethode, die deutlich höhere Ansprüche an die Datenquantität stellt, sind in Berlin und Hamburg die Nettostichproben mit jeweils etwa 20.000 Fällen etwa um den Faktor 4 höher als bei den Städten, in denen Regressionsanalysen verwendet werden.

---

<sup>15</sup> Die Angaben zur Anzahl der Miethaushalte (ohne Wohnheime) wurden dem Zensus 2011 entnommen. Dieser enthält auch preisgebundene Wohnungen, für die der Mietspiegel nicht gilt.

<sup>16</sup> Im Entwurf zu § 10 Abs. 2 Mietspiegelverordnung vom 11. April 2016 werden als Mindestanzahl für Regressionsmietspiegel 500 Wohnungen zzgl. 0,3 % der Einwohnerzahl, maximal aber 2.000 Wohnungen gefordert.

Tab. 10: Mietspiegel in den TOP 7-Städten: Auswertung

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt am Main	Stuttgart	Düssel- dorf
<b>Jahr</b>	2017	2017	2019	2019	2018	2017	2019
<b>Berechnung</b>	Tabelle	Tabelle	Regression	k. A.	Regression	Regression	k. A.
<b>Anzahl Felder</b>	96	81	770	150	186	528	42
<b>Felder &lt;30 Werte</b>	18 (19 %)	31 (44 %)	--	36 (24 %)	--	--	10 (24 %)
<b>Größen- klassen</b>	4	4-5	70	5	31	4	1
<b>Bau- alters- klassen</b>	8	8	11	5	6	5	7
<b>Aus- stattung*</b>	1	1	1,8 Mio.	2	50,3 Mio.	3-5	2
<b>Lagen</b>	3	2	6	3	5 x 2	6	2-3

<sup>\*)</sup> Unter „Ausstattung“ werden alle weiteren Merkmalsklassen erfasst, die in den Mietspiegeln berücksichtigt werden, sofern sie Teil des qualifizierten Mietspiegels sind. Eine Abgrenzung zu den Merkmalsklassen „Art“ oder „Beschaffenheit“ wurde nicht vorgenommen. Bei den einfachen Mietspiegeln wurden nur die Ausstattungsklassen der Grundtabelle berücksichtigt.

**Auswertung.** Neben der Erhebung ist die Auswertung der Daten, d.h. die eigentliche Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, der zweite wesentliche Teil der Erstellung eines Mietspiegels. Zur Berechnung der Vergleichsmiete müssen nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB die fünf Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage berücksichtigt werden. Im Folgenden soll dargestellt werden, wie dies in den Mietspiegeln der TOP-7-Städte umgesetzt wird.

**Berechnungsmethode.** Von den fünf qualifizierten Mietspiegeln werden diejenigen für Berlin und Hamburg mittels Tabellenmethode erstellt. Frankfurt am Main, München und Stuttgart nutzen hingegen Regressionsanalysen zur Berechnung. Für die einfachen Mietspiegel von Köln und Düsseldorf liegen keine Angaben zur Berechnung vor.

**Anzahl Felder.** In allen TOP-7-Städten werden die Mietpreise zunächst in Tabellenform dargestellt. Bei Mietspiegeln nach der Tabellenmethode müssen allerdings alle möglichen Ausprägungen in der Tabelle selbst dargestellt werden. Da die Anzahl der Felder bei qualifizierten Tabellenmietspiegeln dadurch beschränkt ist, dass jedes Feld 30 Mietwerte enthalten sollte, weisen die Mietspiegel von Berlin und Hamburg nur 96 bzw. 81 Felder auf.

Bei Regressionsmietspiegeln werden hingegen in der sogenannten Grundtabelle in der Regel zunächst nur Baualtersklassen und Größenklassen miteinander kombiniert. Da hier aber sehr feine Einteilungen in Klassen von wenigen Jahren bzw. Quadratmetern möglich sind, ergeben sich zum Teil sehr viele Tabellenfelder. So werden beispielsweise in München aufgrund der Kombination von 70 Größen- und 11 Baualtersklassen bereits in der Grundtabelle 770 Felder ausgewiesen.

Bei den einfachen Mietspiegeln in Köln und Düsseldorf gibt es grundsätzlich keine Anforderungen an die Anzahl der Werte pro Tabellenfeld. Warum für Köln eine Tabelle mit 150, für Düsseldorf mit 42 Feldern verwendet wird, ist aus der Mietspiegelbroschüre nicht ersichtlich.

**Felder mit weniger als 30 Werten.** Trotz der durchschnittlich viermal höheren Stichprobenzahl in Berlin und Hamburg und der deutlich geringeren Anzahl von Feldern weisen bei diesen Mietspiegeln die Tabellen mangels ausreichender Daten einige Leerfelder aus. Während in Berlin nur 7 von 96 Tabellenfeldern (7 %) nicht besetzt sind, sind es in Hamburg 17 von 81 Feldern (21 %). Für weitere 11 von 96 Feldern (11 %) im Berliner Mietspiegel sowie für 19 von 81 Feldern (23 %) im Hamburger Mietspiegel liegt die Fallzahl zudem unter 30 beobachteten Mietwerten, so dass für diese Felder die übliche Anforderung an qualifizierte Tabellenmietspiegel nicht erfüllt ist. Somit können in Berlin für insgesamt 18 Felder (19 %) und in Hamburg für 31 Felder (44 %) keine Angaben gemacht werden, die den Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel entsprechen.

In Regressionsmietspiegeln gibt es technisch bedingt grundsätzlich keine leeren Felder. Nur für sehr große und sehr kleine Wohnungen können in der Regel keine validen Werte berechnet werden, was die Größenklassen nach oben und unten beschränkt. Gleiches gilt für die Baualtersklassen, insbesondere bei sehr alten Wohnungen.

Bei den einfachen Mietspiegeln von Köln und Düsseldorf werden für einige Felder ebenfalls keine Werte ausgewiesen. Für Köln wird angegeben, dass bei den nicht belegten Feldern kein ausreichendes Datenmaterial vorlag.

**Größenklassen.** Wie bereits erwähnt, ist die Anzahl der Klassen bei Tabellenmietspiegeln durch die Mindestmietwerte pro Feld beschränkt. Daher werden für Berlin und Hamburg nur 4 Klassen verwendet, bei Hamburg für gute Wohnlagen auch 5. Bei den Regressionsmietspiegeln von München und Frankfurt am Main

werden Abstufungen von 2 bzw. 5 m<sup>2</sup> verwendet, wodurch sich 70 bzw. 31 Größenklassen ergeben. Im Regressionsmietspiegel von Stuttgart werden hingegen vier Größenklassen mit sehr unterschiedlichen Abstufungen verwendet. Eine Begründung für Festlegung genau dieser Größenklassen, die in der Anzahl deutlich unter den Möglichkeiten von Regressionsmietspiegeln bleibt, wird nicht angegeben.

**Baualtersklassen.** Über die Baualtersklasse wird in der Regel sowohl in Tabellenmietspiegeln als auch in Regressionsmietspiegeln ein wesentlicher Aspekt der „Beschaffenheit“ operationalisiert. Bei den Baualtersklassen gelten je nach Berechnungsmethode (Tabellenmethode vs. Regressionsanalyse) grundsätzlich die gleichen Restriktionen und Möglichkeiten wie bei den Größenklassen. Allerdings sind die Unterschiede hier deutlich geringer. So werden in Berlin und Hamburg jeweils 8 Baualtersklassen verwendet, in München 11, in Frankfurt am Main und Stuttgart nur 6 bzw. 5. In Frankfurt am Main wurden zunächst mehr Baualtersklassen gebildet, diese aber dann zusammenfasst, sofern sich keine statistisch signifikanten Unterschiede ergaben.

**Ausstattung.** Weder im Hamburger noch im Berliner Mietspiegel konnten Unterschiede bzgl. der Merkmale „Art“ oder „Ausstattung“ berücksichtigt werden.<sup>17</sup> Im Berliner Mietspiegel werden zwar Abschläge angegeben, sofern Bad oder Sammelheizung fehlen. Diese können aber aufgrund der geringen Zahl der diesbezüglich vorhandenen Mietwerte nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden, worauf im Mietspiegel ausdrücklich hingewiesen wird. Im Berliner Mietspiegel werden weitere Vorschläge für Abweichungen vom Mittelwert in den sogenannten „Orientierungshilfen für die Spannenausnutzung“ angegeben, die aber ebenfalls nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels sind. Bezüglich des Merkmals „Ausstattung“ weist der Mietspiegel von Berlin damit nur die Qualität eines einfachen Mietspiegels auf.

Bei Regressionsmietspiegeln ist die Anzahl der möglichen Ausprägungen von Teilmerkmalen der Art, Beschaffenheit und Ausstattung deutlich weniger beschränkt. In München werden Zu- und Abschläge für 10 unterschiedliche Merkmalsgruppen mit 2 bis 16 unterschiedlichen Ausprägungen berechnet, so dass sich theoretisch 1,8 Millionen mögliche Ausstattungskombinationen

---

<sup>17</sup> Im Hamburger Mietspiegel 2019 wird ausschließlich für die Baualtersklasse „vor 1919“ zwischen den Ausstattungsformen „mit Bad oder Sammelheizung“ und „mit Bad und Sammelheizung“ unterschieden. Allerdings werden für Wohnungen mit Bad oder Sammelheizung nur 7 Leerfelder und 2 Felder mit weniger als 30 Mietwerten aufgeführt.

ergeben.<sup>18</sup> Für Frankfurt am Main sind sogar über 50 Millionen Kombinationen möglich.<sup>19</sup> Derartige Anzahlen sind grundsätzlich typisch für Prognosesysteme. Während in Mietspiegeln nach der Tabellenmethode nur diejenigen Mietwerte beschreibend dargestellt werden können, die in der Stichprobe auch vorhanden sind, sollen durch Regressionsmietspiegel grundsätzlich Mietwerte für alle Wohnungen in dem jeweiligen Wohnungsmarkt prognostiziert werden. Dies schließt entsprechend auch Wohnungen ein, die es am Markt (noch) nicht gibt.

Im Mietspiegel Stuttgart wird eine andere Vorgehensweise zur Berücksichtigung von Teilmerkmalen der Ausstattung und Beschaffenheit verwendet. Hier werden Teilmerkmale mithilfe eines Punktesystems zu Merkmalsbündeln verdichtet, so dass sich trotz der Berücksichtigung einer Vielzahl von einzelnen Teilmerkmalen insgesamt nur 3–5 Ausstattungsgruppierungen ergeben (je nach Baualterklasse). Leider kann für den Stuttgarter Mietspiegel anhand der verfügbaren Unterlagen nicht nachvollzogen werden, warum die Merkmalsbündel in der angegebenen Form gebildet werden sollen und wie die entsprechenden Zuschläge bestimmt wurden.

**Wohnlagen.** Auch in der Anzahl der verwendeten Lageklassen zeigen sich die aufgrund der verwendeten Berechnungsmethoden typischen Unterschiede. Während bei den Mietspiegeln von Berlin und Hamburg, die mittels Tabellenmethode berechnet wurden, nur 3 bzw. 2 Lagen unterschieden werden, sind es bei den Regressionsmietspiegeln von München, Frankfurt am Main und Stuttgart zwischen 5 und 8 unterschiedliche Lagen. Neben der Qualität der Lage werden hier (ggf. zusätzlich) auch Unterschiede in der Zentralität berücksichtigt.

Somit ergibt sich hier das Paradoxon, dass in den Mietspiegeln der nach Fläche und Einwohnerzahl mit Abstand größten Städte (Berlin und Hamburg) die kleinste Anzahl an Lagen verwendet werden. Die Anzahl der Lagen ist in diesen Städten allerdings auch nicht das Ergebnis einer Wohnlagenermittlung nach wissenschaftlichen Methoden, sondern wurde von vorneherein auf zwei bzw. drei Lagen begrenzt, da die in beiden Städten verwendete Tabellenmethode keine weitergehende Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagen zulässt. Trotz dieser bedenklichen Prämisse bei der Wohnlagenermittlung sind die Mietspiegel

<sup>18</sup> Münchner Mietspiegel 2019, Tabelle 3, S. 15–18: 3 Gebäudetypen, 4 Haustypen, 2 Warmwasserausstattungen, 4 Heizungsausstattungen,  $2^4 = 16$  Sanitärausstattungen,  $2^4 = 16$  Küchenausstattungen, 3 Fußbodentypen, 2 Balkon/Terrasse,  $2^3 = 8$  weitere Merkmale, d. h.  $3 \times 4 \times 2 \times 4 \times 16 \times 16 \times 3 \times 2 \times 8 = 1.769.472$  mögliche Merkmalskombinationen.

<sup>19</sup> Frankfurter Mietspiegel 2018, Tabelle 2, S. 9–12:  $2 \times 3 \times 2 \times 2 = 24$  Grundausstattungen,  $2 \times 2 = 4$  Wohnungs-/Haustypen, 2 Grundrissgestaltungen,  $2^6 = 64$  Bad-/Sanitärausstattung,  $2^{12} = 4.096$  weitere Merkmale, d. h.  $24 \times 4 \times 2 \times 64 \times 4.096 = 50.331.648$  mögliche Merkmalskombinationen.

von Berlin und Hamburg die einzigen der TOP 7, bei denen die Ableitung der Wohnlagen transparent dokumentiert wurden. Im Folgenden soll die Berücksichtigung der Lage in den fünf qualifizierten Mietspiegeln kurz dargestellt werden.

**Berlin.** In Berlin wurden 2017 anlässlich der Erstellung des Mietspiegels auch die Wohnlagen neu klassifiziert. Grundlage ist eine empirische Fundierung der Wohnlagebestimmung mittels multivariater linearer Diskriminanzanalyse. Hierbei wurde eine empirische Bestimmung der für die Wohnlageeinstufung signifikanten Indikatoren und Gewichtungen für die Einstufung durchgeführt. Zur Bestimmung der Wohnlage in Berlin wird ein Set von 13 Indikatoren verwendet, wie u.a. das Grünvolumen, Lärmpegel, Distanz zu Zentren und Subzentren oder der Bodenrichtwert. In der Dokumentation zum Berliner Mietspiegel entfallen etwa 57 Seiten auf die neue Wohnlagenermittlung.

**Hamburg.** In Hamburg wurde die Wohnlagenermittlung 2017 von einem anderen Anbieter als der Rest des Mietspiegels erstellt. Daher wird diese auch in einer separaten, 25-seitigen Dokumentation erläutert. Vorgabe zur neuen Wohnlagenermittlung war, dass diese weiterhin nur zwei Wohnlagen umfassen dürfe. Die Wohnlage basiert auch hier auf einem empirisch ermittelten Lagewert, der aus einem Set von 9 Indikatorvariablen errechnet wird, u.a. Bodenrichtwert, Grünflächenanteil, Entfernung zur Bus- und Bahnstationen sowie Lärmbelastung.

**München.** In München wurde die Wohnlagenermittlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte erarbeitet. Eine Dokumentation hierzu fehlt. Nur die statistische Berücksichtigung des Faktors Lage in der Auswertung wird auf vier Seiten dargestellt.

**Frankfurt am Main.** In der Dokumentation zum Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main wird auf etwa 6 Seiten zwar ausführlich dargestellt und begründet, wie und warum aus der Lagekarte des Gutachterausschusses die Lageeinstufung des Mietspiegels hergeleitet wird. Hiervon entfallen allein vier Seiten auf die Berücksichtigung der Lärmbelastung. Eine Dokumentation der Erstellung der Lagekarte selbst fehlt allerdings auch hier. Hierzu wird nur berichtet, dass diese vom Gutachterausschuss auf Basis der Bodenrichtwerte abgeleitet wurde.

**Stuttgart.** Der zweiseitige methodische Überblick zum Stuttgarter Mietspiegel enthält nur einen kurzen Abschnitt zur Wohnlagenermittlung. Der Mietspiegel von Stuttgart ist auch der einzige Mietspiegel der TOP-7-Städte ohne adressscharfe Zuordnung der Wohnlage. Stattdessen wird die Wohnlage mithilfe eines Punktesystems ermittelt.

**Dokumentation.** Für Köln und Düsseldorf werden lediglich einfache Mietspiegel erstellt. Dementsprechend werden für diese Städte auch keine Dokumentationen veröffentlicht. Damit stehen auch keine weitergehenden Informationen zur Verfügung, z.B. zur Erhebung der Daten, zum Umfang der Stichprobe, zur Wohnlagenermittlung oder zur Berechnung der Mietwerte.

Die übrigen fünf Städte erstellen qualifizierte Mietspiegel mit z.T. sehr umfangreichen Dokumentationen. Die Dokumentation für Berlin ist mit 150 Seiten die umfangreichste, wobei hier allerdings 50 Seiten auf die Wohnlagenermittlung entfallen. Die Dokumentationen der Mietspiegel von München und Frankfurt am Main sind deutlich kürzer, enthalten aber auch keine Dokumentation der Wohnlagenermittlung.

Stuttgart stellt hier erneut eine Ausnahme dar, insofern für den Mietspiegel kein Bericht, sondern nur ein zweiseitiger methodischer Überblick vorliegt. Auch wenn der Umfang einer Dokumentation wenig über deren Qualität aussagt, können auf zwei Seiten naturgemäß nur Basisinformationen dargestellt werden. Eine Überprüfung, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt wurde, ist damit nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Andererseits wird so ein schneller Überblick über die Vorgehensweise gegeben. Insoweit ist der Ansatz des Stuttgarter Mietspiegels durchaus nachahmenswert, sofern zusätzlich eine umfassende Dokumentation vorliegt.

Tab. 11: Mietspiegel in den TOP 7-Städten (Dokumentation)

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt am Main	Stuttgart	Düsseldorf
Jahr	2017	2017	2019	2019	2018	2017	2019
Dokumentation	150 S.	132 + 27 S.	103 S.	--	79 S.	2 S.	--



Tab. 12: Mietspiegel in den TOP 7-Städten: Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt am Main	Stuttgart	Düssel- dorf
<b>Jahr</b>	2017	2017	2019	2019	2018	2017	2019
<b>Ersteller</b>	F + B	F + B / A & K	Kantar TNS / G. Kauer- mann	RIB e. V.	IWU / ifak	Stadt	Arbeits- kreis
<b>Art</b>	qualifiziert	qualifiziert	qualifiziert	einfach	qualifiziert	qualifiziert	einfach
<b>Erhe- bung</b>	Dual- Frame	Dual- Frame	Mieter- befragung	k. A.	Mieter- befragung	Dual- Frame	k. A.
<b>Anzahl Miet- whg.</b>	1.505.191	671.920	540.295	379.908	274.007	191.397	243.461
<b>Brutto- stich- probe</b>	175.000 (11,6 %)	160.014 (23,8 %)	165.662 (30,7 %)	k. A.	32.413 (11,8 %)	22.045 (11,5 %)	k. A.
<b>Netto- stich- probe</b>	19.240 (1,3 %)	20.291 (3,1 %)	3.140 (0,6 %)	k. A.	7.961 (2,9 %)	3.595 (1,9 %)	k. A.
<b>Berech- nung</b>	Tabellen- methode	Tabellen- methode	Regression	k. A.	Regression	Regression	k. A.
<b>Anzahl Felder</b>	96	81	770	150	186	528	42
<b>Felder &lt;30 Werte</b>	18 (19 %)	31 (44 %)	--	36 (24 %)	--	--	10
<b>Größen- klassen</b>	4	4-5	70	5	31	4	1
<b>Bau- alters- klassen</b>	8	8	11	5	6	5	7
<b>Aus- stattung</b>	1	1	1,8 Mio.	2	50,3 Mio.	3–5	2
<b>Lagen</b>	3	2	6	3	5 x 2	6	2-3
<b>Doku- menta- tion</b>	150 S.	132 + 27 S.	103 S.	--	79 S.	2 S.	--

## Fazit

Ziel der gif-Mietspiegelkommission ist es, einen Beitrag zu einheitlicheren und qualitativ hochwertigeren Mietspiegeln zu leisten. Zu diesem Zweck wurde mit der vorliegenden Auswertung eine Bestandsaufnahme der Mietspiegel in den 200 größten Städten Deutschlands erstellt. In 164 dieser 200 Städte werden Mietspiegel erstellt. In 36 Städten existiert kein Mietspiegel, obwohl in 15 von ihnen die Mietpreisbremse gilt. Erwartungsgemäß ist der Anteil von Kommunen ohne Mietspiegel bei den Großstädten geringer als bei den Mittelstädten. Aus unserer Sicht sollten in allen Großstädten, zumindest aber in allen Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Mietspiegel erstellt werden – idealerweise qualifizierte. Diese gewährleisten die höchste Rechtssicherheit und den besten Verbraucherschutz für Mieter und private Kleinvermieter. Insofern ist es erfreulich, dass sich in mehreren Städten weitere Mietspiegel in Vorbereitung befinden.

Aufgabe des gif-Mietspiegelreports ist es insbesondere, Transparenz über die verwendeten Ansätze bei der Erstellung von Mietspiegeln herzustellen. Unter anderem soll dies das Ziel zu unterstützen, einheitliche Standard zu etablieren. Die zusammengetragenen Informationen sollten aber vorsichtig interpretiert werden. Ein häufig verwendeter Ansatz kann zwar auf Best Practice hindeuten. Aber was alle (oder viele) machen, muss nicht notwendigerweise gut oder auch nur richtig sein.

So ist der häufige Ansatz, Zufallsstichproben aus Mietern und Vermietern zu „mischen“, in statistischer Hinsicht problematisch und bedarf anspruchsvoller Aufbereitung. Ob diese stattgefunden hat, ist bislang keiner Dokumentation zu entnehmen. Ähnliches gilt für die häufige Kombination von Zufallsstichproben mit Vollerhebungen bei gewerblichen Vermietern. Hier ist im Zweifelsfall eine einfache Mieter- oder Vermieter-Zufallsstichprobe der bessere Weg, um einen richtigen und rechtssicheren Mietspiegel zu erstellen.

Bei der Auswertung hat sich die Regressionsanalyse zunehmend als Standard etabliert. Wir sind als gif-Mietspiegelkommission der Auffassung, dass dies in diesem Fall auch der Best Practice entspricht. Aus unserer Sicht ist die Tabellenmethode nur geeignet für einfache Mietspiegel in übersichtlichen, homogenen Wohnungsmärkten, nicht aber für qualifizierte Mietspiegel in den komplexen, heterogenen Märkten der Großstädte.

Die untersuchten Mietspiegel der 200 größten deutschen Städte unterscheiden sich in vielen Kriterien deutlich. Zudem sind die Dokumentationen qualifizierter Mietspiegel häufig unvollständig und die jeweilige Mietspiegelerstellung wird sehr individuell dargestellt. Nur für sehr wenige Mietspiegel konnten wir Erhebung, Auswertung und Wohnlagenermittlung vollständig nachvollziehen. An dieser Stelle wären aus unserer Sicht präzise und detaillierte Vorgaben hilfreich. Häufig

konnten bereits grundlegende Informationen, wie beispielsweise das Datum der Veröffentlichung des Berichts oder der Dokumentation nicht ermittelt werden. Auch dies spricht dafür, zumindest eine Übersicht zur Dokumentation zu standardisieren. Bei den untersuchten einfachen Mietspiegeln sind in der Regel nur rudimentäre Informationen enthalten und nahezu ausnahmslos auch keine Dokumentationen verfügbar. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, Transparenz und auch zur Vergleichbarkeit sollten die Dokumentationspflichten daher nicht nur bei qualifizierten, sondern auch bei einfachen Mietspiegeln näher definiert werden.

Die Frage der korrekten Erstellung von Mietspiegeln hat in jüngster Zeit große Aufmerksamkeit von Politik und Öffentlichkeit erhalten. Bei der Veröffentlichung des nächsten gif-Mietspiegelreports 2021 wird voraussichtlich bereits die neue Mietspiegelverordnung bereits in Kraft getreten sein. Mehr Transparenz wird dann unter anderem die geplante Dokumentationspflicht für einfache Mietspiegel bringen. Wir werden unser Untersuchungsdesign ggf. entsprechend der zur Verfügung stehenden Informationen anpassen. Dies wird wohl aber erst im übernächsten Report zum Tragen kommen, wenn die Anforderungen der neuen Mietspiegelverordnung in den ersten Mietspiegeln umgesetzt worden sind.

Für den hier vorliegenden Report wurde die Anzahl der berücksichtigten Städte von 80 auf 200 erhöht. Eine Erweiterung auf zusätzliche Kommunen beabsichtigen wir derzeit nicht. Im Vordergrund der Weiterentwicklung des gif-Mietspiegelreports wird hingegen eine weitere Vertiefung stehen. Hier hoffen wir auch auf Anregungen der Kommunen und anderen Interessenten aus Wissenschaft und Praxis.

## Angaben zu den Mietspiegeln (Übersicht)

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Berlin	1	F + B	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Hamburg	2	F + B	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
München	3	Kantar TNS / Kauermann	ja	qualifiziert	Regression	1990	Mieter
Köln	4	RIB e.V.	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Frankfurt am Main	5	IWU / ifak	ja	qualifiziert	Regression	1990	Mieter
Stuttgart	6	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	2007	Dual-Frame
Düsseldorf	7	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Leipzig	8	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2008	Mieter
Dortmund	9	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination 1	--	Vermieter
Essen	10	GEWOS	nein	qualifiziert	Regression	2001	Dual-Frame
Bremen	11	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Dresden	12	GEWOS	nein	qualifiziert	Regression	2019	Dual-Frame
Hannover	13	ALP	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Nürnberg	14	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2008	Mieter
Duisburg	15	Stadt	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Bochum	16	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	1990	Vermieter
Wuppertal	17	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination 1	--	Vermieter
Bielefeld	18	F + B	ja	qualifiziert	Kombination 2	--	Vermieter
Bonn	19	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	1996	Dual-Frame
Münster	20	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2001	Mieter
Karlsruhe	21	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	2013	Dual-Frame
Mannheim	22	ALP	nein	qualifiziert	Regression	2016	Dual-Frame
Augsburg	23	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2016	Mieter
Wiesbaden	24	Arbeitskreis	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Mönchenglad- bach	25	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Gelsenkirchen	26	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	Dual-Frame
Braunschweig	27	A & K	ja	qualifiziert	Regression	2002	Dual-Frame
Kiel	28	GEWOS	ja	qualifiziert	Regression	2017	Dual-Frame
Aachen	29	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	Dual-Frame
Chemnitz	30	Rödl & Partner / EMA	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Halle (Saale)	31	F + B	nein	einfach (Zeitablauf)	Tabellenmethode	--	k. A.

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Magdeburg	32	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Freiburg im Breisgau	33	GEWOS	ja	qualifiziert	Regression	1994	Dual-Frame
Krefeld	34	Arbeitskreis	nein	einfach	Regression	--	Vermieter
Lübeck	35	F + B	nein	qualifiziert	Kombination 2	--	Dual-Frame
Mainz	36	F + B	ja	qualifiziert	Kombination 2	--	Dual-Frame
Erfurt	37	Stadt	ja	einfach	entfällt	--	Dual-Frame
Oberhausen	38	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Rostock	39	Stadt	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Vermieter
Kassel	40	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Hagen	41	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2002	Dual-Frame
Saarbrücken	42	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Hamm	43	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Potsdam	44	Stadt	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Vermieter
Ludwigshafen am Rhein	45	Stadt	nein	qualifiziert	Kombination 2	--	Dual-Frame
Mülheim an der Ruhr	46	InWIS	nein	qualifiziert	Kombination 1	--	Vermieter
Oldenburg	47	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Osnabrück	48	Stadt	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Leverkusen	49	InWIS	ja	qualifiziert	Kombination 1	--	Mieter
Heidelberg	50	EMA / FG Wahlen	ja	qualifiziert	Regression	1998	Mieter
Solingen	51	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Darmstadt	52	IWU	ja	qualifiziert	Regression	2001	Mieter
Herne	53	Arbeitskreis	nein	einfach	Tabellenmethode	1994	Dual-Frame
Neuss	54	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Regensburg	55	EMA	ja	qualifiziert	Regression	1992	Mieter
Paderborn	56	Stadt	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Ingolstadt	57	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Offenbach am Main	58	Arbeitskreis	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Mieter
Würzburg	59	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Fürth	60	A & K	ja	qualifiziert	Regression	2014	Dual-Frame
Ulm	61	ALP	ja	qualifiziert	Regression	2015	Dual-Frame
Heilbronn	62	A & K	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Mieter
Pforzheim	63	Stadt	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Mieter

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Wolfsburg	64	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Göttingen	65	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Bottrop	66	Stadt	nein	einfach	Regression	--	Dual-Frame
Reutlingen	67	Ulrich Stein	ja	qualifiziert	Regression	2018	Mieter
Koblenz	68	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2006	Mieter
Bremerhaven	69	Arbeitskreis	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Recklinghausen	70	Stadt	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter
Bergisch Glad- bach	71	RIB e.V.	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Erlangen	72	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2007	Mieter
Jena	73	A & K	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Remscheid	74	A & K	nein	qualifiziert	Kombination 2	--	Vermieter
Trier	75	F + B	ja	qualifiziert	Regression	2006	Dual-Frame
Salzgitter	76	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Moers	77	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Siegen	78	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Hildesheim	79	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--



Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Cottbus	80	A & K	nein	einfach (Zeitablauf)	Tabellenmethode	--	k. A.
Gütersloh	81	F + B	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Vermieter
Kaiserslautern	82	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Witten	83	InWIS	nein	qualifiziert	Regression	2014	Vermieter
Hanau	84	Arbeitskreis	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Schwerin	85	Arbeitskreis	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Gera	86	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Esslingen am Neckar	87	ALP	nein	qualifiziert	Regression	2006	Mieter
Ludwigsburg	88	EMA	nein	qualifiziert	Regression	2011	Mieter
Iserlohn	89	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Düren	90	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Tübingen	91	IWU	ja	qualifiziert	Regression	2011	Mieter
Zwickau	92	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Flensburg	93	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Gießen	94	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Ratingen	95	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Lünen	96	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Villingen- Schwenningen	97	EMA	nein	qualifiziert	Regression	2011	Dual-Frame
Konstanz	98	EMA	ja	einfach (Zeitablauf)	Regression	2002	Dual-Frame
Marl	99	Arbeitskreis	nein	einfach	entfällt	--	keine Datener- hebung
Worms	100	Stadt/Christina West	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Mieter
Velbert	101	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Minden	102	Ibis Research	nein	qualifiziert	Regression	2011	Vermieter
Dessau-Roßlau	103	F + B	nein	einfach (Zeitablauf)	Tabellenmethode	--	k. A.
Neumünster	104	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	Vermieter
Norderstedt	105	Stadt	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter
Delmenhorst	106	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Bamberg	107	ALP	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Viersen	108	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Marburg	109	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Wilhelmshaven	110	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Rheine	111	Stadt	nein	qualifiziert	Kombination 2	--	Vermieter

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Gladbeck	112	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Lüneburg	113	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Troisdorf	114	Stadt	ja	einfach (Zeitablauf)	--	--	k. A.
Dorsten	115	Arbeitskreis	nein	einfach	entfällt	--	keine Datener- hebung
Bayreuth	116	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Detmold	117	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2006	Dual-Frame
Arnsberg	118	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Castrop-Rauxel	119	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Lüdenscheid	120	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Landshut	121	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2000	Mieter
Brandenburg an der Havel	122	Arbeitskreis	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Bocholt	123	InWIS	nein	qualifiziert	Regression	2018	Vermieter
Aschaffenburg	124	A & K	ja	qualifiziert	Regression	1995	Vermieter
Celle	125	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Kempten (Allgäu)	126	--	ja	kein Miet- spiegel	--	--	--
Fulda	127	--	nein	kein Miet- spiegel	--	--	--

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Aalen	128	Stadt	nein	qualifiziert	Regression	2018	Dual-Frame
Lippstadt	129	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	Dual-Frame
Dinslaken	130	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Herford	131	Stadt	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter
Kerpen	132	RIB e.V.	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Rüsselsheim am Main	133	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Weimar	134	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Plauen	135	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Sindelfingen	136	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Neuwied	137	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Dormagen	138	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Neubranden- burg	139	Arbeitskreis	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Vermieter
Grevenbroich	140	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Rosenheim	141	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Herten	142	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Bergheim	143	RIB e.V.	nein	einfach	entfällt	--	keine Datener- hebung

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Schwäbisch Gmünd	144	EMA	nein	qualifiziert	Regression	2014	Mieter
Friedrichshafen	145	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2004	Dual-Frame
Garbsen	146	ALP	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Wesel	147	A & K	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Angebots- mieten
Hürth	148	RIB e.V.	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Offenburg	149	--	ja	kein Mietspiegel	--	--	--
Stralsund	150	Arbeitskreis	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter
Greifswald	151	Arbeitskreis	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Vermieter
Langenfeld (Rheinland)	152	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Neu-Ulm	153	ALP	ja	qualifiziert	Regression	2015	Dual-Frame
Unna	154	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Euskirchen	155	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Frankfurt an der Oder	156	ALP	nein	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Vermieter
Göppingen	157	--	nein	kein Miet- spiegel	--	--	--
Hamel	158	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Stolberg (Rhld.)	159	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Eschweiler	160	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Görlitz	161	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Meerbusch	162	Arbeitskreis	ja	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Sankt Augustin	163	Stadt	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Hilden	164	Arbeitskreis	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Waiblingen	165	Stadt	nein	einfach	entfällt	--	keine Datener- hebung
Baden-Baden	166	InWIS	nein	qualifiziert	Regression	2013	Vermieter
Hattingen	167	Arbeitskreis	nein	qualifiziert	Regression	2005	Vermieter
Lingen (Ems)	168	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Bad Homburg v. d. Höhe	169	--	ja	kein Miet- spiegel	--	--	--
Langenhagen	170	ALP	ja	qualifiziert	Tabellenmethode	--	Dual-Frame
Bad Salzuflen	171	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Pulheim	172	RIB e.V.	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Schweinfurt	173	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Nordhorn	174	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Neustadt an der Weinstraße	175	Stadt	nein	einfach	Tabellenmethode	--	Dual-Frame

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Wetzlar	176	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Menden (Sauerland)	177	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Ahlen	178	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Frechen	179	RIB e.V.	ja	einfach	k. A.	--	keine Datener- hebung
Passau	180	Stadt	ja	qualifiziert	Regression	2013	Mieter
Wolfenbüttel	181	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Ibbenbüren	182	Stadt	nein	einfach (Zeitablauf)	Regression	2012	Vermieter
Kleve	183	Arbeitskreis	ja	einfach	k. A.	--	k. A.
Bad Kreuznach	184	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Goslar	185	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Gummersbach	186	Arbeitskreis	nein	einfach	Regression	--	Dual-Frame
Ravensburg	187	EMA	ja	qualifiziert	Regression	2013	Dual-Frame
Willich	188	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Speyer	189	Stadt	nein	einfach (Zeitablauf)	Regression	2016	Mieter
Emden	190	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Böblingen	191	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.

Stadt	Rang	Ersteller	Mietpreis- bremse	Art	Berechnung	Einführung Regressions- analyse	Befragung
Peine	192	Arbeitskreis	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Elmshorn	193	--	nein	kein Mietspiegel	--	--	--
Erfstadt	194	RIB e.V.	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Rastatt	195	Ulrich Stein	ja	qualifiziert	Regression	2017	Vermieter
Heidenheim an der Brenz	196	--	nein	kein Miet- spiegel	--	--	--
Lörrach	197	--	ja	kein Miet- spiegel	--	--	--
Leonberg	198	Stadt	nein	einfach	k. A.	--	k. A.
Bergkamen	199	Arbeitskreis	nein	einfach	--	--	k. A.
Bad Oeynhausen	200	Stadt	nein	einfach	Tabellenmethode	--	k. A.

Stand: Dezember 2019

k. A. = keine Angabe

n.V. = nicht verfügbar (Bericht oder Mietspiegel lag nicht vor)



## Angaben zu den Mietspiegeln (vollständig)

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Berlin	1	ja	qualifiziert	01.09.16	19.05.17	01.07.17	Stichprobe	01.05.19	1987	2003	Tabellenmethode	--	F + B	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Hamburg	2	ja	qualifiziert	01.04.17	05.12.17	01.02.18	Stichprobe	26.11.19	1976	1976	Tabellenmethode	--	F + B	nein	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
München	3	ja	qualifiziert	01.01.18	14.03.19	14.03.19	Neuerstellung	--	1976	2001	Regression	1990	Kantar TNS / Kauer-mann	--	Mieter	kostenlos / ja	15 / nein
Köln	4	ja	einfach	k. A.	31.01.19	--	--	--	1971	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / ja	-- / --
Frankfurt am Main	5	ja	qualifiziert	01.07.17	26.06.18	09.08.18	Preisindex	31.05.16	1968	2000	Regression	1990	IWU / ifak	--	Mieter	3 / ja	kostenlos / ja
Stuttgart	6	ja	qualifiziert	01.04.16	01.12.16	k. A.	Stichprobe	01.12.18	1972	k. A.	Regression	2007	Stadt	ja	Dual-Frame	7 / ja	6,5 / ja
Düsseldorf	7	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	4 / ja	-- / --
Leipzig	8	nein	qualifiziert	01.01.18	k. A.	k. A.	Neuerstellung	--	1998	2016	Regression	2008	Stadt	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Dortmund	9	nein	qualifiziert	01.05.18	11.01.19	01.01.19	Stichprobe	30.12.16	k. A.	k. A.	Kombination 1	--	InWIS	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Essen	10	nein	qualifiziert	01.07.15	01.03.16	01.06.16	Preisindex	01.03.18	1974	2001	Regression	2001	GEWOS	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-frragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Bremen	11	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Dresden	12	nein	qualifiziert	01.04.18	01.12.18	01.01.19	Neuerhebung	--	1998	2002	Regression	2019	GEWOS	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Hannover	13	ja	qualifiziert	01.04.18	16.01.19	19.03.19	Neuerhebung	--	2011	2011	Tabellenmethode	--	ALP	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Nürnberg	14	ja	qualifiziert	01.10.15	01.08.16	28.06.16	Stichprobe	01.08.18	1974	2004	Regression	2008	EMA	--	Mieter	3 / ja	kostenlos / nein
Duisburg	15	nein	einfach	k. A.	10.10.19	--	--	--	1975	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Vermieter	kostenlos / ja	-- / --
Bochum	16	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	21.01.17	Preisindex	k. A.	k. A.	k. A.	Regression	1990	Stadt	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Wuppertal	17	nein	qualifiziert	01.10.16	01.03.17	01.01.17	Stichprobe	22.12.18	1975	2004	Kombination 1	--	InWIS	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Bielefeld	18	ja	qualifiziert	01.09.17	23.03.18	01.04.18	Preisindex	k. A.	1975	2003	Kombination 2	--	F + B	nein	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Bonn	19	ja	qualifiziert	01.01.15	01.12.15	15.08.16	Preisindex	11.07.18	1992	2007	Regression	1996	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Münster	20	ja	qualifiziert	01.05.16	01.04.17	01.04.17	Preisindex	01.04.19	1974	2001	Regression	2001	EMA	--	Mieter	5 / nein	10 / Nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-frragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Karlsruhe	21	ja	qualifiziert	01.04.16	01.01.17	01.03.17	Preisindex	01.01.19	2013	2013	Regression	2013	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Mannheim	22	nein	qualifiziert	01.08.16	21.12.16	01.03.17	Stichprobe	k. A.	1973	2001	Regression	2016	ALP	--	Dual-Frame	kostenlos / nein	kostenlos / Nein
Augsburg	23	ja	qualifiziert	01.01.17	01.12.17	01.12.17	Preisindex	01.12.19	2016	2017	Regression	2016	EMA	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Wiesbaden	24	ja	einfach	01.01.16	22.03.16	--	--	--	1976	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	3 / nein	-- / --
Mönchengladbach	25	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1995	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	6 / nein	-- / --
Gelsenkirchen	26	nein	einfach	k. A.	30.08.19	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Braunschweig	27	ja	qualifiziert	01.07.17	k. A.	01.06.18	Preisindex	k. A.	1978	2002	Regression	2002	A & K	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Kiel	28	ja	qualifiziert	01.07.16	20.06.17	01.09.17	Preisindex	01.03.19	k. A.	k. A.	Regression	2017	GEWOS	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Aachen	29	ja	einfach	k. A.	01.02.19	--	--	--	k. A.	2020	k. A.	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Chemnitz	30	nein	qualifiziert	30.06.17	k. A.	01.12.17	Preisindex	01.01.16	1997	2001	Tabellenmethode	--	Rödl & Partner / EMA	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Halle (Saale)	31	nein	einfach (Zeitablauf)	k. A.	k. A.	24.06.10	--	--	k. A.	1998	Tabellenmethode	--	F + B	--	k. A.	kostenlos / ja	k. A. / nein
Magdeburg	32	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Freiburg im Breisgau	33	ja	qualifiziert	01.06.16	01.01.17	01.11.16	Preisindex	01.01.19	1994	1994	Regression	1994	GEWOS	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	20 / nein
Krefeld	34	nein	einfach	31.12.18	01.01.19	--	--	--	1980	--	Regression	--	Arbeitskreis	--	Vermieter	5 / nein	-- / --
Lübeck	35	nein	qualifiziert	01.02.18	01.09.18	01.07.18	Neuerhebung	k. A.	k. A.	2002	Kombination 2	--	F + B	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Mainz	36	ja	qualifiziert	01.10.18	01.05.19	01.11.19	Preisindex	k. A.	k. A.	k. A.	Kombination 2	--	F + B	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Erfurt	37	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1997	--	entfällt	--	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Oberhausen	38	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1976	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Rostock	39	ja	qualifiziert	30.09.18	12.12.18	01.04.17	Neuerstellung	--	1998	k. A.	Tabellenmethode	--	Stadt	ja	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Kassel	40	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Hagen	41	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	20.12.17	Preisindex	k. A.	k. A.	k. A.	Regression	2002	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Saarbrücken	42	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Hamm	43	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1989	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / nein	-- / --
Potsdam	44	ja	qualifiziert	31.01.18	k. A.	k. A.	Neuerstellung	--	k. A.	k. A.	Tabellenmethode	--	Stadt	ja	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Ludwigshafen am Rhein	45	nein	qualifiziert	01.12.18	01.08.19	n.v.	Preisindex	01.08.17	1979	2002	Kombination 2	--	Stadt	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Mülheim an der Ruhr	46	nein	qualifiziert	01.05.15	k. A.	01.02.16	Preisindex	05.01.18	1990	2012	Kombination 1	--	InWIS	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Oldenburg	47	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Osnabrück	48	ja	einfach	k. A.	01.08.19	--	--	--	1979	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Leverkusen	49	ja	qualifiziert	01.09.16	01.04.17	01.05.17	Preisindex	--	1977	2017	Kombination 1	--	InWIS	--	Mieter	5 / nein	kostenlos / Nein
Heidelberg	50	ja	qualifiziert	k. A.	k. A.	n.v.	Preisindex	k. A.	1998	2001	Regression	1998	EMA / FG Wahlen	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Solingen	51	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	5 / nein	-- / --
Darmstadt	52	ja	qualifiziert	01.08.17	k. A.	16.08.18	Preisindex	k. A.	1977	1977	Regression	2001	IWU	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Herne	53	nein	einfach	01.01.15	k. A.	k. A.	Stichprobe	27.03.19	1976	2003	Tabellenmethode	1994	Arbeitskreis	Nein	Dual-Frame	kostenlos / nein	kostenlos / Nein
Neuss	54	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	3 / nein	-- / --
Regensburg	55	ja	qualifiziert	01.07.17	01.01.18	k. A.	Preisindex	01.01.16	1975	1992	Regression	1992	EMA	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Paderborn	56	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1984	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / nein	-- / --
Ingolstadt	57	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Offenbach am Main	58	ja	einfach	31.08.17	13.12.17	--	--	--	1977	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Mieter	kostenlos / ja	-- / --
Würzburg	59	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Fürth	60	ja	qualifiziert	01.10.17	k. A.	01.07.18	Preisindex	k. A.	2014	2014	Regression	2014	A & K	--	Dual-Frame	3 / nein	25 / Nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Ulm	61	ja	qualifiziert	01.04.19	k. A.	01.12.19	Preisindex	k. A.	2015	2015	Regression	2015	ALP	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Heilbronn	62	ja	qualifiziert	01.04.16	k. A.	01.09.16	Preisindex	k. A.	1976	2008	Tabellenmethode	--	A & K	ja	Mieter	kostenlos / ja	20 / nein
Pforzheim	63	nein	qualifiziert	01.10.16	k. A.	k. A.	Preisindex	k. A.	1977	2002	Tabellenmethode	--	Stadt	Ja	Mieter	11 / nein	kostenlos / Nein
Wolfsburg	64	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Göttingen	65	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Bottrop	66	nein	einfach	k. A.	05.12.19	--	--	--	1975	--	Regression	--	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Reutlingen	67	ja	qualifiziert	01.01.18	27.11.18	26.03.19	noch keine	--	1972	2018	Regression	2018	Ulrich Stein	--	Mieter	kostenlos / ja	10 / nein
Koblenz	68	nein	qualifiziert	01.07.18	k. A.	01.11.18	Stichprobe	k. A.	2006	2006	Regression	2006	Stadt	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Bremerhaven	69	nein	einfach	k. A.	01.02.19	--	--	--	1976	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Recklinghausen	70	nein	einfach	30.09.16	01.01.17	--	--	--	1976	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Vermieter	3 / ja	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Bergisch Gladbach	71	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / nein	-- / --
Erlangen	72	ja	qualifiziert	01.01.17	01.10.17	01.11.17	Preisindex	01.10.19	1997	2002	Regression	2007	EMA	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Jena	73	ja	qualifiziert	01.04.17	k. A.	01.10.17	Stichprobe	k. A.	2003	2013	Tabellenmethode	--	A & K	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Remscheid	74	nein	qualifiziert	01.08.15	k. A.	01.06.16	Preisindex	k. A.	k. A.	2016	Kombination 2	--	A & K	nein	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Trier	75	ja	qualifiziert	01.11.15	k. A.	01.06.16	Preisindex	k. A.	1992	1999	Regression	2006	F + B	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Salzgitter	76	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Moers	77	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Siegen	78	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	4,75 / nein	-- / --
Hildesheim	79	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Cottbus	80	nein	einfach (Zeitablauf)	01.10.10	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	Tabellenmethode	--	A & K	ja	k. A.	kostenlos / ja	k. A. / ja



Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Gütersloh	81	nein	qualifiziert	01.01.16	k. A.	01.06.16	Preisindex	k. A.	1985	2016	Tabellenmethode	--	F + B	ja	Ver-mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Kaiserslautern	82	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Witten	83	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	k. A.	Preisindex	--	k. A.	2018	Regression	2014	InWIS	--	Ver-mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Hanau	84	nein	einfach	01.06.19	01.08.19	--	--	--	k. A.	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Schwerin	85	nein	qualifiziert	31.08.19	k. A.	n.v.	Stichprobe	13.12.19	1997	2002	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Gera	86	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Esslingen am Neckar	87	nein	qualifiziert	01.07.17	k. A.	01.01.18	Preisindex	k. A.	k. A.	2002	Regression	2006	ALP	--	Mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Ludwigsburg	88	nein	qualifiziert	01.12.18	k. A.	01.07.19	Stichprobe	k. A.	1979	2007	Regression	2011	EMA	--	Mieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Iserlohn	89	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	5 / nein	-- / --
Düren	90	nein	einfach	28.06.17	k. A.	--	--	--	1977	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Tübingen	91	ja	qualifiziert	k. A.	01.02.16	k. A.	Preisindex	01.03.18	k. A.	k. A.	Regression	2011	IWU	--	Mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Zwickau	92	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Flensburg	93	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Gießen	94	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Ratingen	95	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	7 / nein	-- / --
Lünen	96	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Villingen-Schwenningen	97	nein	qualifiziert	01.06.18	01.12.18	15.02.19	Preisindex	k. A.	2011	2011	Regression	2011	EMA	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	k. A. / nein
Konstanz	98	ja	einfach (Zeitablauf)	01.10.14	01.08.15	01.07.15	Stichprobe	k. A.	k. A.	2007	Regression	2002	EMA	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Marl	99	nein	einfach	01.04.19	01.04.19	--	--	--	2002	--	entfällt	--	Arbeitskreis	--	keine Datenerhebung	kostenlos / ja	-- / --
Worms	100	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	01.05.18	Preisindex	k. A.	k. A.	k. A.	Tabellenmethode	--	Stadt/Christina West	ja	Mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Velbert	101	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	3 / nein	-- / --
Minden	102	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	21.01.16	Preisindex	k. A.	k. A.	2011	Regression	2011	Ibis Research	--	Vermieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Dessau-Roßlau	103	nein	einfach (Zeitablauf)	k. A.	k. A.	k. A.	noch keine	--	k. A.	2014	Tabellenmethode	--	F + B	ja	k. A.	kostenlos / ja	k. A. / nein
Neumünster	104	nein	einfach	k. A.	01.04.18	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	Vermieter	3 / nein	-- / --
Norderstedt	105	ja	einfach	01.02.19	01.11.19	--	--	--	1980	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Vermieter	kostenlos / ja	-- / --
Delmenhorst	106	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Bamberg	107	ja	qualifiziert	01.04.17	k. A.	01.12.17	Preisindex	k. A.	k. A.	2014	Tabellenmethode	--	ALP	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Viersen	108	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1977	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Marburg	109	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Wilhelmshaven	110	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Rheine	111	nein	qualifiziert	01.07.16	09.09.16	09.09.16	Stichprobe	26.07.18	1981	2005	Kombination 2	--	Stadt	nein	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Gladbeck	112	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1977	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Lüneburg	113	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Troisdorf	114	ja	einfach (Zeitablauf)	k. A.	--	--	k. A.	--	k. A.	k. A.	--	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	k. A. / nein
Dorsten	115	nein	einfach	01.11.18	01.11.18	--	--	--	1979	--	entfällt	--	Arbeitskreis	--	keine Datenerhebung	kostenlos / ja	-- / --
Bayreuth	116	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Detmold	117	nein	qualifiziert	k. A.	k. A.	n.v.	Preisindex	k. A.	1993	2006	Regression	2006	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Arnsberg	118	nein	einfach	k. A.	n.v.	--	--	--	1980	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	8 / nein	-- / --
Castrop-Rauxel	119	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1985	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Lüdenscheid	120	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1991	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	10 / nein	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Landshut	121	ja	qualifiziert	01.11.15	k. A.	01.03.16	Preisindex	k. A.	1991	2000	Regression	2000	EMA	--	Mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Brandenburg an der Havel	122	nein	qualifiziert	01.02.18	05.07.18	05.07.18	Stichprobe	01.07.16	1997	2002	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	nein	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / ja
Bocholt	123	nein	qualifiziert	01.05.17	01.01.18	01.01.18	noch keine	--	1976	2018	Regression	2018	InWIS	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Aschaffenburg	124	ja	qualifiziert	01.07.19	k. A.	20.12.19	Preisindex	--	1995	1995	Regression	1995	A & K	--	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Celle	125	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Kempton (Allgäu)	126	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Fulda	127	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Aalen	128	nein	qualifiziert	01.07.17	k. A.	01.02.18	Preisindex	--	2018	2018	Regression	2018	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Lippstadt	129	nein	einfach	k. A.	08.01.19	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Dinslaken	130	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Herford	131	nein	einfach	k. A.	01.10.19	--	--	--	k. A.	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Vermieter	kostenlos / ja	-- / --
Kerpen	132	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / ja	-- / --
Rüsselsheim am Main	133	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Weimar	134	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Plauen	135	nein	einfach	k. A.	15.03.10	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / nein	-- / --
Sindelfingen	136	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1995	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Neuwied	137	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1976	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	3 / ja	-- / --
Dormagen	138	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	3 / nein	-- / --
Neubrandenburg	139	nein	qualifiziert	31.12.15	23.03.16	n.v.	Preisindex	01.03.18	1998	2002	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	ja	Vermieter	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Grevenbroich	140	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	3 / nein	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Rosenheim	141	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Herten	142	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Bergheim	143	nein	einfach	k. A.	01.11.17	--	--	--	1991	--	entfällt	--	RIB e.V.	--	keine Datenerhebung	3,5 / ja	-- / --
Schwäbisch Gmünd	144	nein	qualifiziert	01.09.17	k. A.	01.02.18	Preisindex	k. A.	2014	2014	Regression	2014	EMA	--	Mieter	5 / nein	k. A. / Nein
Friedrichshafen	145	ja	qualifiziert	01.02.16	01.08.16	07.07.16	Preisindex	01.08.18	1993	2001	Regression	2004	EMA	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Garbsen	146	nein	qualifiziert	01.04.18	16.01.19	19.03.19	Neuerhebung	--	2011	2011	Tabellenmethode	--	ALP	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Wesel	147	nein	einfach	31.12.17	01.03.18	--	--	--	k. A.	--	Tabellenmethode	--	A & K	--	Angebotsmiet en	kostenlos / ja	-- / --
Hürth	148	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / ja	-- / --
Offenburg	149	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Stralsund	150	nein	einfach	01.01.18	12.06.18	--	--	--	1997	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Vermieter	kostenlos / ja	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Greifswald	151	ja	einfach	30.06.15	26.02.16	--	--	--	1998	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Vermieter	kostenlos / ja	-- / --
Langenfeld (Rheinland)	152	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	6 / nein	-- / --
Neu-Ulm	153	ja	qualifiziert	01.04.19	k. A.	01.12.19	Preisindex	k. A.	2015	2015	Regression	2015	ALP	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	k. A. / nein
Unna	154	nein	einfach	k. A.	n.v.	--	--	--	1978	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	5 / nein	-- / --
Euskirchen	155	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Frankfurt an der Oder	156	nein	qualifiziert	01.05.18	19.12.18	01.12.18	noch keine	--	k. A.	2003	Tabellenmethode	--	ALP	ja	Vermieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Göppingen	157	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Hamel	158	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Stolberg (Rheinland)	159	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Eschweiler	160	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --



Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Görlitz	161	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Meerbusch	162	ja	einfach	k. A.	01.12.19	--	--	--	2019	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	2,52 / nein	-- / --
Sankt Augustin	163	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	--	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	k. A. / nein	-- / --
Hilden	164	nein	einfach	k. A.	17.08.17	--	--	--	k. A.	--	Tabellenmethode	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	6 / nein	-- / --
Waiblingen	165	nein	einfach	k. A.	19.04.18	--	--	--	1972	--	entfällt	--	Stadt	--	keine Datenerhebung	kostenlos / ja	-- / --
Baden-Baden	166	nein	qualifiziert	01.01.17	k. A.	01.10.17	Preisindex	01.10.19	2013	2013	Regression	2013	InWIS	--	Vermieter	10 / nein	12 / Nein
Hattingen	167	nein	qualifiziert	k. A.	01.06.17	16.05.17	Preisindex	k. A.	k. A.	2005	Regression	2005	Arbeitskreis	--	Vermieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Lingen (Ems)	168	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Bad Homburg v. d. Höhe	169	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Langenhagen	170	ja	qualifiziert	01.04.18	01.02.19	01.03.19	Neuerhebung	--	k. A.	2011	Tabellenmethode	--	ALP	ja	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schrei-bung	Veröff. Fort-schrei-bung	Erste Veröff.	seit wann quali-fiziert?	Berechnungs-verfahren <sup>1,2</sup>	Einfüh-rung Re-gression	Ersteller	Orien-tierungs-hilfe	Be-fra-gung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Bad Salzuflen	171	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Pulheim	172	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / ja	-- / --
Schweinfurt	173	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Nordhorn	174	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Neustadt an der Weinstraße	175	nein	einfach	k. A.	01.03.04	--	--	--	1995	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	Dual-Frame	kostenlos / nein	-- / --
Wetzlar	176	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Menden (Sauerland)	177	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	8 / nein	-- / --
Ahlen	178	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1985	2018	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Frechen	179	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	1990	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	keine Datenerhebung	3,5 / ja	-- / --
Passau	180	ja	qualifiziert	k. A.	01.09.17	01.06.17	Preisindex	01.10.19	2013	2013	Regression	2013	Stadt	--	Mieter	kostenlos / ja	k. A. / nein

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Wolfenbüttel	181	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Ibbenbüren	182	nein	einfach (Zeitablauf)	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	2012	Regression	2012	Stadt	--	Vermieter	kostenlos / nein	kostenlos / Nein
Kleve	183	ja	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	2,5 / ja	-- / --
Bad Kreuznach	184	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Goslar	185	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Gummersbach	186	nein	einfach	k. A.	01.07.19	--	--	--	1992	--	Regression	--	Arbeitskreis	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	-- / --
Ravensburg	187	ja	qualifiziert	01.03.17	01.12.17	01.10.17	Preisindex	01.12.19	2013	2013	Regression	2013	EMA	--	Dual-Frame	kostenlos / ja	kostenlos / nein
Willich	188	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Speyer	189	nein	einfach (Zeitablauf)	k. A.	k. A.	k. A.	noch keine	k. A.	1982	2014	Regression	2016	Stadt	--	Mieter	5 / nein	k. A. / Nein
Emden	190	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --

Stadt	Rang	Mietpreisbremse	Art	Stichtag Erhebung	Veröff. Mietspiegel	Veröff. Bericht	Fort-schreibung	Veröff. Fort-schreibung	Erste Veröff.	seit wann qualifiziert?	Berechnungsverfahren <sup>1,2</sup>	Einführung Regression	Ersteller	Orientierungshilfe	Be-fragung	Entgelt Mietspiegel / online verfügbar	Entgelt Bericht / online verfügbar
Böblingen	191	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Peine	192	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Arbeitskreis	--	k. A.	kostenlos / nein	-- / --
Elmshorn	193	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Erftstadt	194	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	RIB e.V.	--	k. A.	3,5 / ja	-- / --
Rastatt	195	ja	qualifiziert	01.06.16	k. A.	k. A.	Preisindex	k. A.	k. A.	2017	Regression	2017	Ulrich Stein	--	Vermieter	kostenlos / ja	k. A. / nein
Heidenheim an der Brenz	196	nein	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Lörrach	197	ja	kein Mietspiegel	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-- / --	-- / --
Leonberg	198	nein	einfach	k. A.	k. A.	--	--	--	k. A.	--	k. A.	--	Stadt	nein	k. A.	kostenlos / ja	-- / --
Bergkamen	199	nein	einfach	01.09.13	k. A.	--	--	--	1976	2020	--	--	Arbeitskreis	--	k. A.	5 / nein	-- / --
Bad Oeynhausen	200	nein	einfach	k. A.	16.11.17	--	--	--	unbekannt	--	Tabellenmethode	--	Stadt	--	k. A.	kostenlos / ja	-- / --

Stand: Dezember 2019; k. A. = keine Angabe; n.V. = nicht verfügbar (Bericht oder Mietspiegel lag nicht vor)

## Liste der Mietspiegelersteller

### **EMA – Institut für empirische Marktanalysen**

Waltenhofen 2

93161 Sinzing

Telefon 0941/380700

Telefax 0941/380720

[verwaltung@ema-institut.de](mailto:verwaltung@ema-institut.de)

[www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

14 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Nürnberg, Münster, Augsburg, Chemnitz (Auswertung), Heidelberg  
(Auswertung), Regensburg, Erlangen, Ludwigsburg, Villingen-Schwenningen,  
Konstanz, Landshut, Schwäbisch Gmünd, Friedrichshafen, Ravensburg

### **F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH**

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

Telefon 040/2808100

Telefax 040/28081020

[service@f-und-b.de](mailto:service@f-und-b.de)

[www.f-und-b.de](http://www.f-und-b.de)

9 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Berlin, Hamburg, Bielefeld, Halle (Saale), Lübeck, Mainz, Trier, Gütersloh,  
Dessau-Roßlau

### **ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2

20459 Hamburg

Telefon 040/33464760

Telefax 040/334647699

[info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

[www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)

9 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Hannover, Mannheim, Ulm, Esslingen am Neckar, Bamberg, Garbsen, Neu-Ulm,  
Frankfurt an der Oder, Langenhagen



**Analyse & Konzept GmbH**

Gasstraße 10  
22761 Hamburg  
Telefon 040/48500980  
Telefax 040/485009898  
[info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)

8 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Braunschweig, Fürth, Heilbronn, Jena, Remscheid, Cottbus, Aschaffenburg,  
Wesel; zusätzlich: Wohnlagenermittlung für Berlin

**Rheinische Immobilienbörse e.V.**

Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
Telefon 0221/16404130  
Telefax 0221/16404359  
[ursula.zimmermann@koeln.ihk.de](mailto:ursula.zimmermann@koeln.ihk.de)  
[www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)

8 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Köln, Bergisch Gladbach, Kerpen, Bergheim, Hürth, Pulheim, Frechen, Erfstadt

**InWIS Forschung & Beratung GmbH**

Springorumallee 20a  
44795 Bochum  
Telefon 0234/890340  
Telefax 0234/8903449  
[info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)  
[www.inwis.de](http://www.inwis.de)

7 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Dortmund, Wuppertal, Mülheim an der Ruhr, Leverkusen, Witten, Bocholt,  
Baden-Baden



**GEWOS Institut für Stadt-, Regional-  
und Wohnforschung GmbH**

Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
Telefon 040/697120  
Telefax 040/69712220  
[info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

4 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Essen, Dresden, Kiel, Freiburg im Breisgau

**Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)**

Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt  
Telefon 06151/29040  
Telefax 06151/290497  
[info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)  
[www.iwu.de](http://www.iwu.de)

3 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Frankfurt am Main (Auswertung), Darmstadt, Tübingen

**Ulrich Stein, freier Statistiker**

Steinbruchstr. 24  
70186 Stuttgart  
Telefon 0711/22018952  
[info@stein-statistik.de](mailto:info@stein-statistik.de)  
[www.stein-statistik.de](http://www.stein-statistik.de)

2 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020 (nach Größe):  
Reutlingen, Rastatt



**Kantar GmbH**

Landsberger Straße 284  
80687 München  
Telefon 089/56000  
Telefax 089/56001313  
[fragen@kantar.com](mailto:fragen@kantar.com)  
[www.kantardeutschland.de](http://www.kantardeutschland.de)

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
München (Erhebung)

**Prof. Dr. Göran Kauermann**

Lehrstuhl für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und  
Sozialwissenschaften, Ludwig-Maximilians-Universität München  
Ludwigstr. 33  
80539 München  
Telefon 089/21802220  
Telefax 089 2180-5040  
[goeran.kauermann@stat.uni-muenchen.de](mailto:goeran.kauermann@stat.uni-muenchen.de)  
[www.wisostat.statistik.uni-muenchen.de/personen/lehrstuhlinhaber/kauermann](http://www.wisostat.statistik.uni-muenchen.de/personen/lehrstuhlinhaber/kauermann)

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
München (Auswertung)

**IFAK Institut GmbH & Co. KG**

Georg-Ohm-Straße 1  
65232 Taunusstein  
Telefon 06128/7470  
Telefax 06128/747995  
[info@ifak.com](mailto:info@ifak.com)  
[www.ifak.com](http://www.ifak.com)

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
Frankfurt am Main (Erhebung)





**Rödl & Partner GmbH**

Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Telefon 0911/91930  
Telefax 0911/91931900  
[info@roedl.com](mailto:info@roedl.com)  
[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
Chemnitz (ohne Datenauswertung)

**Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH**

N7, 13-15  
68161 Mannheim  
Telefon 0621/1233-0  
Telefax 0621/1233-199  
[info@forschungsgruppe.de](mailto:info@forschungsgruppe.de)  
<https://www.forschungsgruppe.de/>

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
Heidelberg (Erhebung)

**Dr. Christina West**

Gräfenaustraße 71  
67063 Ludwigshafen  
[kontakt@christinawest.de](mailto:kontakt@christinawest.de)  
<http://www.christinawest.de/>

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
Worms (Auswertung)

**IBIS Research**

Kreftenscher 14  
44229 Dortmund  
Telefon 0231/3345540  
[kontakt@ibis-research.de](mailto:kontakt@ibis-research.de)  
<http://www.ibis-research.de/>

1 Mietspiegel im gif-Mietspiegelreport 2020:  
Minden

## Über die gif-Mietspiegelkommission

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. hat im November 2017 im Rahmen der Kompetenzgruppe Wohnimmobilien eine Mietspiegelkommission gegründet. Unter der Mitwirkung von Vertretern aus Wissenschaft und Praxis sollen Standards für die Datenerhebung und Berechnung von Mietspiegeln entwickelt werden. Ziel ist es, eine Grundlage für qualitativ hochwertige und methodisch vergleichbare Mietspiegel zu legen. Arbeitsergebnisse sollen für die Öffentlichkeit und insbesondere für Politik und Verwaltung zugänglich gemacht werden.

## Mitglieder der gif-Mietspiegelkommission

### [Prof. Dr. Harry Haupt, Universität Passau](#)

Harry Haupt ist Inhaber des Lehrstuhls für Statistik an der Universität Passau. Sein Forschungsschwerpunkt liegt, neben der Weiterentwicklung von modernen Methoden der semi- und nichtparametrischen Regression sowie der Analyse und Prognose komplex assoziierter Datenstrukturen, im Bereich der angewandten und computergestützten Statistik. Hierzu zählt auch die Preisbildung von Immobilien im Kontext regionalökonomischer Modelle.

### [Prof. Dr. Göran Kauermann, Ludwig-Maximilians-Universität München \\*\)](#)

Göran Kauermann ist Inhaber des Lehrstuhls für Statistik und ihre Anwendungen in Wirtschafts- und Sozialwissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München. Professor Kauermann erstellt seit 2013 gemeinsam mit Dr. Michael Windmann die Auswertungen für den Mietspiegel der Stadt München und hat mehrere Publikationen zum Thema Mietspiegel veröffentlicht.

### [Prof. Dr. Jürgen Kühling, LL. M., Universität Regensburg](#)

Jürgen Kühling ist Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht, Immobilienrecht, Infrastrukturrecht und Informationsrecht, Universität Regensburg. Er ist zudem Mitglied der Monopolkommission. In der gif-Mietspiegelkommission verantwortet Professor Kühling die Bereiche Datenschutz- und Vergaberecht.



**Prof. Dr. Oliver Lerbs, Hochschule für Polizei  
und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen**

Oliver Lerbs ist Professor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen. Bis Mai 2018 leitete er kommissarisch den Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim. Er berät Kommunalverwaltungen im Bereich Wohnungspolitik.

**Dr. Johannes Promann, ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH \*)**

Johannes Promann ist geschäftsführender Gesellschafter der ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH in Hamburg und war von 2012 bis 2016 Mitarbeiter der GEWOS GmbH. Aus diesen Tätigkeiten hat Herr Dr. Promann eine breite Erfahrung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Er hat zudem an der Universität Stuttgart über die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in Mietspiegeln promoviert.

**Prof. Dr. Christoph Schmid, Universität Bremen**

Christoph Schmid ist Direktor am Zentrum für europäische Rechtspolitik (ZERP) und Inhaber des Lehrstuhls für Europäisches Privat-, Wirtschafts-, Wirtschaftsverfassungsrecht und Rechtsvergleichung an der Universität Bremen. Ein Forschungsschwerpunkt besteht in der rechtsvergleichenden Analyse des Immobilienrechts, insbesondere des Mietrechts, in Europa. Hierzu hat er zahlreiche Publikationen verfasst und herausgegeben.

**Dr. Bernhard Schmidt, EMA-Institut \*)**

Bernhard Schmidt ist Mitgründer und Leiter des EMA-Institutes, das sich seit 1992 mit der Erstellung von Mietspiegeln beschäftigt. Seit der Gründung wurden über 100 Mietspiegel erstellt. Dr. Schmidt hat an der Universität Regensburg in Regionalökonomie bei Prof. Dr. Walter Oberhofer promoviert. Gemeinsam mit Professor Oberhofer hat er das sogenannte „Regensburger Modell“ entwickelt, das sich zu einem Standard-Regressionsmodell in der Mietspiegel-Erstellung etabliert hat. Er ist zudem Autor mehrerer Publikationen zum Thema Mietspiegel.

**Dr. Carolin Schmidt, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)**

Carolin Schmidt ist am ZEW im Forschungsbereich Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement tätig und bearbeitet dort schwerpunktmäßig Beratungs- und Forschungsprojekte zu Immobilien, insbesondere Wohnimmobilien, sowie zu den Finanzen privater Haushalte. Ein Forschungsschwerpunkt besteht in den wirtschaftlichen Auswirkungen von Wohneigentum auf Privathaushalte und Volkswirtschaften.



**Prof. Dr. Steffen Sebastian, Universität Regensburg  
und Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)**

Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg. Er ist zudem Research Associate des ZEW und dort in immobilienbezogenen Forschungs- und Beratungsprojekten tätig. Seit 2017 ist er Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

**Dr. habil. Manfred Stelter, ö. b. u. v. Sachverständiger für Mieten für  
Grundstücke und Gebäude**

Manfred Stelter ist seit 1998 als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude im eigenen Sachverständigenbüro tätig. Er ist u. a. Leiter der Fachgruppe Mietwertermittlung im Verband der Vereidigten Sachverständigen Berlin-Brandenburg, Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte von Berlin sowie Mitglied der Mietspiegelrunde Berlin.

**Martin Vaché, Institut Wohnen und Umwelt GmbH \*)**

Martin Vaché ist seit 2011 Mitarbeiter am Institut für Wohnen und Umwelt im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung. Seine Arbeitsschwerpunkte liegen im Bereich regionaler Wohnungsmarktforschung unter Anwendung räumlich-ökonomischer Methoden, der Preis- und Risikobewertung im Bereich Wohnimmobilien sowie Fragenstellungen der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik.

**Prof. Dr. Michael Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft (IW)**

Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft innerhalb des Wissenschaftsbereichs Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik. Darüber hinaus ist er Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg.

\*) beratendes Mitglied ohne Stimmrecht



### gif-Mietspiegelkommission

Prof. Dr. Steffen Sebastian (Vorsitzender)  
Universität Regensburg  
IREBS International Real Estate Business School  
Universitätsstraße 31  
95053 Regensburg  
T +49 (0) 941 943-5081  
F +49 (0) 0941 943-5082  
[mietspiegel@gif-ev.de](mailto:mietspiegel@gif-ev.de) | [www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel](http://www.gif-ev.de/themen/show/mietspiegel)

### gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden  
T +49 (0) 611 23 68 10 70  
F +49 (0) 611 23 68 10 75

#### **Artikel-Nr. MSR-2020**

#### **Stand Juni 2020**

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Steffen Sebastian und Halil I. Memis (2020): gif-Mietspiegelreport 2020, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Juni 2020“ erlaubt.