

Dokumentation der Erstellung des Mietspiegels 2025

der Landeshauptstadt Erfurt



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Inhalt

.....	1
1. Grundlagen.....	3
2. Beteiligte.....	3
3. Art	3
4. Stichtag und Erhebung	4
5. Geltungsdauer	4
6. Veröffentlichung.....	4
7. Erstellung	4
8. Quellenverzeichnis	5
Impressum	6

Entsprechen § 4 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV) vom 28.10.2021 dokumentiert die Landeshauptstadt Erfurt nachfolgend die Erstellung des Mietspiegels 2025.

1. Grundlagen

"Mietspiegel sind Übersichten über die üblichen Entgelte für Wohnraum in einer Gemeinde. Sie liefern nicht nur Informationen über gezahlte Mieten für einzelne Wohnungen, sondern bilden das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis ab. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und setzen daher Mieter und Vermieter in die Lage, sich auf einfache und übersichtliche Weise Kenntnis über die in Mieterhöhungsverfahren wichtigen Daten zu verschaffen. Sie schaffen Markttransparenz und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vertragspartnern." ⁽¹⁾

Die Landeshauptstadt Erfurt hat erstmals 1997 einen Mietspiegel vorgelegt.

2. Beteiligte

An der Erstellung des Mietspiegels waren Vertreter folgender Interessenvertretungen und Unternehmen beteiligt:

- Vermieterbund Erfurt e.V.,
- Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.,
- Mieterverein Erfurt e.V.,
- Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vtw) für die in ihm organisierten Erfurter Wohnungsunternehmen,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Herr Dipl.-Ing. Silvio Kitz als Gutachter sowie
- Amt für Soziales (Moderation).

3. Art

Der Mietspiegel 2025 ist ein einfacher Mietspiegel.

4. Stichtag und Erhebung

Nach § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Stadt Erfurt in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert (Bestandsmieterhöhungen) worden sind. Als Zeitraum (6 Jahre) für die Erhebung der üblichen Entgelte für den Mietspiegel 2025 wurde der 01.01.2019 bis 31.12.2024 zugrunde gelegt.

Als Stichtag für die Erhebung galt dementsprechend der 31.12.2024.

Insgesamt wurden ca. 30.000 Datensätze ausgewertet.

5. Geltungsdauer

Die Geltungsdauer des Mietspiegels 2025 erstreckt sich vom 01.07.2025 bis 30.06.2027.

6. Veröffentlichung

Der Mietspiegel 2025 ist seit dem 01.07.2025 im Internet (www.erfurt.de/ef110540) kostenfrei abrufbar.

7. Erstellung

Auf Einladung der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt fand im April 2024 die erste Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel mit den unter 2. benannten Vertretern statt. Im Ergebnis wurden die Schwerpunkte der Erarbeitung sowie die Gründung von 2 Unterarbeitsgruppen zur Befüllung der Mietspiegelfelder vereinbart. Es herrschte Einmütigkeit, dass die Art des Mietspiegels (einfacher Mietspiegel) für den nächsten Geltungszeitraum beibehalten wird.

In weiteren Sitzungen der Unterarbeitsgruppen sowie der gesamten Arbeitsgruppe (am 03.09.2024, am 25.03.2025 und am 22.05.2025) wurden Änderungen des Textteils sowie die sich ergebende Mietspiegeltabelle vereinbart.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Einführung eines qualifizierten Mietspiegels im Jahr 2027 erklärten sich alle Beteiligten grundsätzlich bereit, in einem möglichen Begleitgremium mitzuwirken, um den Prozess zu unterstützen und weiterführend zu begleiten.

Die in den Unterarbeitsgruppen verhandelten und vereinbarten Mietspreisspannen sowie der geänderte Textteil des Mietspiegels 2022 wurde den Mitgliedern der Arbeitsgruppe am 04.06.2025 im Entwurf zur schriftlichen Bestätigung übersandt. Bis zum 18.06.2025 lagen von allen Beteiligten die Zustimmungen vor. Der Mietspiegel wurde am 01.07.2025 im Internet (<https://www.erfurt.de/ef/de/leben/bauen/mietspiegel/index.html>) mit einer zugehörigen Presseinformation veröffentlicht.

8. Quellenverzeichnis

⁽¹⁾ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln; Herausgeber Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn; Stand 1. Auflage 2002, 2. inhaltlich unveränderte Auflage 2014, 3. Aktualisierte Auflage 2020

Impressum



Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung

Redaktion

Amt für Soziales

Telefon 0361 655-6101

Fax 0361 655-6109

E-Mail: soziales@erfurt.de

Internet www.erfurt.de

Bildrechte

Titelbild: Rathaus Erfurt, Fischmarkt 1: © Landeshauptstadt Erfurt, Pressestelle