

MIETSPIEGEL

DER VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Dokumentation zum Mietspiegel 2025



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Impressum

Inhaltliche Verantwortung,
Herausgeber:

Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg

Fachbereich 0 – Bereich des
Oberbürgermeisters
Abt. Zentrale Steuerung -
Kommunale Statistikstelle
und
Fachbereich 2 – Stadtplanung,
Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Wirtschaft, Stadtentwicklung
und Wohnen
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Tel.: +49 (0) 395 555-2848

Fax: +49 (0) 395 555-2962

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe „Dokumentation zum Mietspiegel
2025 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg“ gestattet.

Neubrandenburg, Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel.....	4
3.	Arbeitsgruppe Mietspiegel	5
4.	Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale und Struktur der Mietspiegeltabelle.....	6
5.	Methodische Vorgehensweise im Mietspiegel 2025.....	10
5.1	Rechtsgrundlage und Datenschutz.....	10
5.2	Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.3	Erhebungsmerkmale und Fragebogen.....	11
5.4	Datenerhebung	11
5.5	Datenrücklauf, Datenaufbereitung und Plausibilitätskontrollen	13
5.6	Datenauswertung der erhobenen Mietspiegeldaten.....	16
5.7	Validierung der Mietspiegelstruktur	22
5.8	Kennzahlenübersicht zur Mietspiegeltabellenerstellung.....	24
5.9	Tabellenwerte zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel 2025	38
6.	Schlussbemerkungen.....	41
	Anhang A – Anschreiben zur Mietspiegeldatenerhebung	42
	Anhang B – Erinnerungsschreiben.....	46
	Anhang C – Erhebungsmerkmale und Fragebogen zur Vermieterbefragung	50
	Anhang D – Wohnlagezuordnung mit Straßenverzeichnis.....	55
	Anhang E – Datenschutzerklärung	66

1. Vorbemerkungen

Für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde 2025 ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB erstellt. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die in Neubrandenburg zum 31.10.2024 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten.

Seit 1998 wird in periodischen Abständen für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ein Mietspiegel erstellt. Mit Wirkung vom 01.07.2025 ist nunmehr der 13. qualifizierte Mietspiegel für den nichtpreisgebundenen Wohnraum veröffentlicht.

Mit dem Mietspiegel 2025 steht für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wieder ein fundierter, empirisch abgesicherter Orientierungsrahmen für die Entwicklung und Gestaltung der Mietpreise zur Verfügung. Er stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, die Angemessenheit der Miete einer nicht preisgebundenen Wohnung bewerten zu können. Durch ihn sind Berechenbarkeit und Rechtssicherheit für die Festlegung von Miethöhen auf der Grundlage ortsüblicher Vergleichsmieten gewährleistet.

Mieter und Vermieter können sich somit auf dieses Instrument berufen, ohne dass die eine oder andere Stelle selbst Vergleichsobjekte ermitteln bzw. erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden muss. Er soll u. a. dazu dienen, um:

- Streit zwischen Mietparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden
- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen
- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Die vorliegende Dokumentation legt gem. § 20 der Mietspiegelverordnung (MsV) ausführlich die Vorgehensweise bei der Erstellung des Mietspiegels 2025 dar. Durch die Transparenz der einzelnen Arbeitsschritte und der verwendeten Methodik im Rahmen der Mietspiegeldatenerhebung, der Datenaufbereitung sowie der Präsentation von Auswertungsergebnissen sollen die Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze, die Adäquanz der verwendeten Verfahren und damit die Zuverlässigkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Hinweis: Mit dem Inkrafttreten des qualifizierten Mietspiegels am 1. Juli 2025 tritt die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gültig für den Zeitraum vom 1. Juni 2024 bis zum 31. Mai 2026 außer Kraft.

2. Rechtliche Grundlagen für Mietspiegel

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erstellung, Anwendung und Dokumentation von Mietspiegeln sind durch verschiedene Gesetze und Verordnungen festgelegt.

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Die Ermittlung von Preisen und Merkmalen der Wohnungen zur Neuerstellung des Mietspiegels 2025 für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beruht auf den rechtlichen Vorgaben aus der Mietspiegelreform 2021, bestehend aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), die zum 01.07.2022 in Kraft getreten sind und darauf abzielen, die Aussagekraft und Rechtssicherheit von Mietspiegeln zu steigern.

Zu den wichtigsten Neuerungen gehören:

- Erstellungspflicht: Die verpflichtende Erstellung von Mietspiegeln gilt für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern.
→ Aufgrund seiner Einwohnergröße ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zur Erstellung von Mietspiegeln verpflichtet. Die Landesverordnung zur Bestimmung der für Mietspiegel zuständigen Behörden (Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – MsZV M-V) vom 09.09.2022 hat dem Oberbürgermeister der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg als der nach Landesrecht zuständigen Behörde die Mietspiegelerstellung für Neubrandenburg übertragen.
- Einführung einer Auskunftspflicht: Sowohl Mieter als auch Vermieter sind verpflichtet, der zuständigen Behörde Informationen über die Merkmale ihrer Wohnungen bereitzustellen.
- Festlegung von Mindeststandards: Die 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 beinhaltet detaillierte Vorgaben zur Mietspiegelerstellung. Diese Regelung gewährleistet eine einheitliche Qualität bei der Erstellung von Mietspiegeln.

Ein qualifizierter Mietspiegel unterscheidet sich durch seine methodische Erstellung von einem einfachen Mietspiegel und umfasst mehrere wichtige Aspekte, die zusammen ein umfassendes und zuverlässiges Bild des lokalen Wohnungsmarktes liefern. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat beschlossen, für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg auch weiterhin einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels sind:

- Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen: Dies bedeutet, dass die Methodik zur Erhebung und Auswertung der Mietdaten in allen Phasen der Mietspiegelerstellung auf fundierten und nachvollziehbaren wissenschaftlichen Grundsätzen basiert. Die Erstellung ist transparent und nachvollziehbar in einer Dokumentation darzulegen, um die Validität der Daten zu gewährleisten.
- Anerkennung: Ein Mietspiegel wird als qualifiziert betrachtet, wenn er von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
- Aktualisierung: Der Mietspiegel muss im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung angepasst werden. Diese Anpassung kann durch eine Stichprobe oder unter

Berücksichtigung des Lebenshaltungskostenindex erfolgen. Nach vier Jahren ist eine vollständige Neuerstellung des Mietspiegels erforderlich, um sicherzustellen, dass die Daten aktuell und relevant bleiben.

- Gesetzliche Vermutung der ortsüblichen Vergleichsmiete: Die Anerkennung des Mietspiegels führt zur Vermutung, dass er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist und die darin aufgeführten Mietpreisspannen die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergeben.

3. Arbeitsgruppe Mietspiegel

Die gesamte Erstellung des Mietspiegels wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet, die alle konzeptionellen und methodischen Fragen der Mietspiegelerstellung diskutiert und in allen offenen Punkten einvernehmliche Lösungen gefunden hat.

Der Arbeitsgruppe gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Deutscher Mieterbund Neubrandenburg e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Neubrandenburg e. V.
- NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG
- NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
- Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Unter der Leitung des Fachbereiches Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen hat die Arbeitsgruppe die Erarbeitung des Mietspiegels 2025 begleitet und dazu in insgesamt 3 Beratungen grundlegende Entscheidungen getroffen. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen wurden in Protokollen festgehalten und den Arbeitsgruppenmitgliedern zugesandt.

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen diskutierten die Mitglieder u. a. die folgenden Themenbereiche:

- Art der Erhebung
- Grundgesamtheit und in den Mietspiegel einzubeziehende Wohnungen
- Gewinnung der Daten
- Inhalte des Datensatzes
- Differenzierung der Mietspiegeltabelle
- Wohnwertmerkmale
- Beschaffenheit, Wohnlage, Wohnungsgrößenklassen und Baualtersklasse
- Wohnlageneinstufung
- Finanzierung
- aktuelle Rechtsentscheidungen zum Mietrecht

Die Kommunale Statistikstelle der Stadtverwaltung Neubrandenburg hat die Datenerhebung und -auswertung zum Mietspiegel 2025 durchgeführt. Analysen und Auswertungen zu den erhobenen Mietspiegeldaten sowie die Ergebnisse der Mietspiegelberechnung wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgestellt und diskutiert.

4. Wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale und Struktur der Mietspiegeltabelle

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde beschlossen, den Mietspiegel 2025 für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in Form eines Tabellenmietspiegels zu erstellen. Hierbei handelt es sich um ein anerkanntes wissenschaftliches Auswertungsverfahren zur Mietspiegelerstellung (§ 7 Abs. 1 MsV). Das heißt, in einem Mietspiegelastraster werden Mittelwerte und Spannen von Mietentgelten für unterschiedliche Wohnungsbestände auf der Basis von Erhebungsdaten dargestellt, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden.

Die Form des Tabellenmietspiegels wurde in der Arbeitsgruppe diskutiert. Das Raster des Tabellenmietspiegels orientiert sich hierbei an den Wohnwertmerkmalen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die lt. § 558 Abs. 2 BGB heranzuziehen sind. Zur Validierung der im Mietspiegel 2025 angewandten Tabellenstruktur wird auf Kapitel 5.7 verwiesen.

Art der Wohnung

Die Art der Wohnung ist bereits durch den Anwendungsbereich des Mietspiegels definiert. Vgl. hierzu die unter Kap. 5.2 für die Mietspiegelerhebung berücksichtigten Wohnungen.

Die Ausdifferenzierung der Mietspiegeltabelle erfolgt nach den Merkmalen Wohnungsgröße, Ausstattung, Baualtersklasse und Wohnlage wie folgt:

Wohnungsgröße

Um Unterschiede in der Miethöhe je Quadratmeter Wohnfläche bei unterschiedlichen Wohnungsgrößen Rechnung zu tragen, erfolgt im Mietspiegel die Einteilung der Wohnungsgröße in drei Größenklassen:

- unter 40 Quadratmeter
- von 40 Quadratmetern bis zu 70 Quadratmetern
- über 70 Quadratmeter

Beschaffenheit der Wohnung (Baualter)

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. In der Praxis spielt dabei das Baualter als Indikator für die Bauweise und den Baustandard eine wesentliche Rolle.

Die im Mietspiegel erfassten Gebäude wurden aufgrund der (historischen) Entwicklung der Bausubstanz in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in vier Baualtersklassen unterteilt. Mit der Abgrenzung der Baualtersklassen wird der Entwicklung der wesentlichen Bautypen in Neubrandenburg Rechnung getragen. Herangezogen wurden die Baujahresangaben der Eigentümer.

Unterschieden werden Wohngebäude mit den Baujahren:

- bis 1970
- von 1971 bis 1990
- von 1991 bis 2013
- ab 2014

Ausstattung der Wohnung

Um den Bedingungen des örtlichen Mietwohnungsmarktes zu entsprechen, wird die Ausstattung der Wohnung in 3 Ausstattungskategorien (einfach, gut, sehr gut) unterschieden, die der spezifischen Situation des Wohnungsbestandes in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gerecht werden.

- 0 bis 3 Ausstattungsmerkmale erfüllt = einfache Ausstattung
- 4 bis 8 Ausstattungsmerkmale erfüllt = gute Ausstattung
- 9 bis 14 Ausstattungsmerkmale erfüllt = sehr gute Ausstattung

Für die konkrete Abgrenzung der jeweiligen Ausstattungskategorien wurden nachfolgende Ausstattungsmerkmale zu Grunde gelegt.

Ausstattungsmerkmale sind:

- a. Das Gebäude hat einen Energiebedarfskennwert laut Energieausweis kleiner als 130 kWh/m²a. ^(a)
- b. Das Haus ist vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar.
- c. Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 barrierefrei.
- d. Es sind verschließbare sowie witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung für Fahrräder und Rollatoren vorhanden, die vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar sind.
- e. Im Bad sind der Fußboden und die Wände der Nassbereiche in einer Höhe von mindestens 1,50 m gefliest (oder gleichwertige Materialien).
- f. Das WC ist als Tiefspül-WC mit Vorwandmontage installiert.
- g. Die Wohnung verfügt über Dusche und Badewanne.
- h. Im Bad befindet sich ein Handtuchheizkörper oder eine Fußbodenheizung.
- i. In der Küche ist ein Fliesenspiegel (oder gleichwertige Materialien) angebracht.
- j. Die Wohnräume sind mit PVC als Design- oder CV-Belag, einem Holzfußboden (Parkett oder Dielen) oder Bodenfliesen ausgestattet.
- k. Es ist ein Aufzug mit Haltepunkten auf der Geschoss- oder Zwischenpodestebenen vorhanden oder die Wohnung befindet sich bei Gebäuden ohne Aufzug in den Geschossen 1-3.
- l. Die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.
- m. Die Wohnung verfügt über einen verglasten Balkon oder einen Wintergarten.
- n. Den Bewohnern werden vom Vermieter kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

^(a) Maßgeblich für die energetische Beschaffenheit sind die Endenergiekennwerte nach dem Bedarfsausweis. Liegt nur ein Verbrauchsausweis zu Grunde, so ist mittels Anpassungsfaktoren auf den Bedarf umzurechnen. Gemäß den „Hinweisen zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2013/Mietspiegel.html>) sind hierbei folgende Umrechnung vorzunehmen.

Größe des Gebäudes	Schritt 1	Schritt 2
	Verbrauchskennwerte mit Anpassungsfaktor multiplizieren	Abzug bei zentraler Warmwasserversorgung
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 7 Wohneinheiten	1,62	-27 kWh/m²a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8 und mehr Wohneinheiten	1,36	-27 kWh/m²a

Beispielberechnung:

Bei Vorliegen eines Verbrauchsenergieausweises für ein Objekt mit 9 Wohnungen und einem Energiekennwert von 147 kWh/m²a sowie Werten für eine zentrale Warmwasseraufbereitung.

Berechnung des Bedarfsenergiekennwertes:

Objekt mit 8 oder mehr Wohneinheiten $\triangleq$ Multiplikationsfaktor 1,36

147 kWh/m²a x 1,36	= 200 kWh/m²a
Abzug für die zentrale Warmwasseraufbereitung	- 27 kWh/m²a
Bedarfsenergiekennwerte	= 173 kWh/m²a

Wohnlage

Gemäß §19 Abs. 1 MsV sollen im Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen, welchen ein mietpreisbildender Einfluss zugeschrieben werden kann, ausgewiesen werden. Die Stadtgebiete der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg werden zur Ausdifferenzierung des Lagemerkmals herangezogen.

Die Wohnlage orientiert sich an der Abgrenzung der Stadtgebiete und wird unterschieden in:

- Innenstadt
- Stadtgebiet West
- Vogelviertel
- Reitbahnviertel
- Datzeviertel,
- Industrieviertel (ohne Monckeshof)
- Stadtgebiet Ost
- Katharinenviertel
- Stadtgebiet Süd
- Lindenbergviertel und
- Stadtgebietsteil Monckeshof
- Gesamtstadt Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Die Mietspiegeltabelle für die Gesamtstadt Neubrandenburg ist in der Anwendung des Mietspiegels nur dann heranzuziehen, wenn in den entsprechenden Mietspiegelfeldern der innerstädtischen Wohnlagen keine Werte ausgewiesen sind.

Struktur der Mietspiegeltabelle

Für die Mietspiegeltabelle ergeben sich je Wohnlage 36 Mietspiegelfelder, die die Grundlage für die Berechnung der Mietspiegelwerte darstellen.

Aufgrund der (historischen) Entwicklung der Bausubstanz in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist es möglich, dass die Kombination aus Wohnlage und Baualtersklasse für einzelne Tabellenfelder keine (Miet-)Wohnungen und damit auch keine Mietspiegelwerte ausweisen kann. Die betroffenen Felder werden mit „XXX“ ausgewiesen.

Baujahr		bis 1970	1971 bis 1990	1991 bis 2013	ab 2014
Ausstattung und Wohnungsgröße					
einfach	unter 40 m²				
	40 m² bis 70 m²				
	über 70 m²				
gut	unter 40 m²				
	40 m² bis 70 m²				
	über 70 m²				
sehr gut	unter 40 m²				
	40 m² bis 70 m²				
	über 70 m²				

5. Methodische Vorgehensweise im Mietspiegel 2025

5.1 Rechtsgrundlage und Datenschutz

Die Neuerstellung des Mietspiegels 2025 für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beruht auf den rechtlichen Vorgaben aus der Mietspiegelreform 2021. Die neue Mietspiegelverordnung (MsV) legt hierbei methodische Mindeststandards und Dokumentationspflichten fest, deren Einhaltung eine Mietspiegelerstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vermuten lässt. Auf diese Weise soll eine rechtssichere Erstellung qualifizierter Mietspiegel erleichtert und die Qualität von Mietspiegeln erhöht werden. Die Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung¹ stellen weiterhin eine konkrete Schritt für Schritt Praxishilfe dar, mit deren Hilfe die einzelnen Anforderungen an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels umgesetzt wurden.

Die Erhebung, Verarbeitung und Auswertung der Daten zum Mietspiegel 2025 erfolgt durch die Kommunale Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Auf die eingerichtete Mailadresse mietspiegel@neubrandenburg.de und die eingehenden Mietspiegeldaten haben nur Mitarbeiter der Kommunalen Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Zugriff. Die Ergebnisse werden im Mietspiegel nur in aggregierter Form ausgewiesen und orientieren sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich.

Die datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Verordnung (EU) 2016/679 des europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 (Datenschutz-Grundverordnung), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V) wurden eingehalten. Das Informationsblatt gemäß Art. 13 DSGVO für die Datenerhebung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist der Dokumentation beige-fügt (s. Anhang).

5.2 Grundgesamtheit und Stichprobe

Zur **Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes** gehören alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, deren Mieten sich auf dem Markt frei bilden können und die keiner Mietpreisbindung unterliegen. Maßgeblich für die Mietspiegelerstellung sind hierbei die Mieten für die Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder geändert worden sind (geänderte Bestandsmieten).

Als Stichtag für die relevanten Mietverhältnisse im Rahmen der Neuerstellung des Mietspiegel 2025 wurde in der Arbeitsgruppe Mietspiegel der 31.10.2024 festgelegt. Die mietspiegelrelevante 6-Jahresregel gem. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB umfasst bezogen auf den vorgenannten Erhebungsstichtag den Zeitraum vom 01.11.2018 bis 31.10.2024.

Folgende Wohnungen mit ihren Mieten haben im Mietspiegel 2025 Berücksichtigung gefunden:

- Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten 6 Jahren infolge Modernisierung verändert haben.
- Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren im bestehenden Mietverhältnis Mietänderungen nach § 558 BGB erfahren haben und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.
- Wohnungen, für die in den letzten 6 Jahren Neuverträge abgeschlossen wurden und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.

1 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024

Bei der Erfassung der Mieten nicht herangezogen wurden Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderungszusage festgelegt ist.

Keine Berücksichtigung fanden:

- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind.
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird.
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuser.
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten- und Jugendwohnheim, Altenheim).
- Vollständig untervermieteter Wohnraum.
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen.
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen.
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

Zur Ermittlung der **Grundgesamtheit für die Brutto-Stichprobe** wird gem. Artikel 238 § 1 Absatz 2 EGBGB auf Informationen aus dem Einwohnermelderegister zurückgegriffen. Die übermittelte Einwohnermeldedatei (Stand September 2024) umfasst Daten aller volljährigen Personen mit Angaben aus der Wohnungsgeberbestätigung beim Einzug. Aus der Wohnungsanschrift und der Angabe zum Wohnungseigentümer erfolgt eine Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen. Konkret bedeutete dies, dass Wohnungsanschriften als selbstgenutztes Wohneigentum ausgeschlossen wurden, wenn der Wohnsitz des Eigentümers aus der Wohnungsgeberbestätigung mit der Objektanschrift übereinstimmte.

Es wurden insgesamt 1.356 Wohnungseigentümer ermittelt, die als Wohnungsgeber Wohnraum zur Verfügung stellen.

5.3 Erhebungsmerkmale und Fragebogen

Ausgangspunkt für die zu erhebenden Merkmale im Mietspiegel 2025 sind jene aus der vorherigen Mietspiegelerstellung 2022/2024. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich darauf verständigt, dass die 14 Ausstattungsmerkmale unverändert der spezifischen Situation des (Miet-)Wohnungsbestandes in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gerecht werden und im Mietspiegel 2025 Anwendung finden. Es kann auf Dokumente und Erhebungstools aus der Befragung zum Mietspiegel 2022/2024 zurückgegriffen werden. Geringfügige Anpassungen (insbesondere redaktioneller Art) sind am Online-Formular und der Excel-Datei notwendig. Weiterhin wurde ein inhaltsgleicher Papierfragebogen im pdf-Format für den Mietspiegel 2025 erstellt.

Eine Auflistung der Erhebungsmerkmale im Mietspiegel 2025 sowie der zugehörige Fragebogen im pdf-Format sind im Anhang zu finden.

5.4 Datenerhebung

Zur Erstellung des Mietspiegels 2025 erfolgte in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zum Stichtag 31.10.2024 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten. Hierdurch basiert der Mietspiegel auf einer breiten empirischen Basis und bietet einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

Die Erhebung der mietspiegelrelevanten Daten ist, wie bei der Erstellung vorangegangener Mietspiegel, durch eine Vermieterbefragung erfolgt. Die aus den Melderegisterdaten (gem. Artikel 238 § 1 Absatz 2 EGBGB) ermittelten 1.356 Wohnungsgeber wurden zur verpflichteten Teilnahme an der Mietspiegeldatenerhebung angeschrieben. Da es sich beim Mietspiegel 2025 um eine Vollerhebung handelt, sollten die Vermieter Angaben zu allen ihren mietspiegelrelevanten Wohnungen übermitteln.

Um eine hohe Akzeptanz und Teilnahme an der Vermieterbefragung zu erreichen, wurden unterstützend nachfolgend genannte Informationen zur Mietspiegelerhebung bereitgestellt:

- Im Erhebungszeitraum war eine Internetseite zur Mietspiegelerhebung mit allen notwendigen Informationen freigeschaltet. Die einzubringenden Daten zum Mietspiegel 2025 konnten über folgende drei Wege übermittelt werden:
 - Download einer auszufüllenden Tabelle im Excel-Format für Vermieter mit einem größeren Bestand an vermietbaren Wohnraum
 - direkte Eingabe der Mietspiegeldaten in einem Online-Formular für Vermieter mit bis zu 5 Wohnungen
 - Download eines digital ausfüllbaren Papierfragebogens im pdf-Format zum Versand per Mail oder zum Ausdrucken
- Auf der Internet-Startseite der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erschien während des gesamten Erhebungszeitraumes der Hinweis zur Mietspiegelerhebung, zusammen mit einer Verlinkung auf die Mietspiegel-Internetseite.
- Im Stadtanzeiger 11/2024 erschien eine Information zur Datenerhebung für den Mietspiegel 2025, in der die Einwohner der Stadt über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und die (angeschriebenen) Vermieter zur Teilnahme aufgerufen wurden.

Für die Mietspiegelerhebung war möglichst eine digitale Datenübermittlung angestrebt. Das Anschreiben enthielt einen Link und einen QR-Code, der einen Zugang zur Online-Befragung ermöglichte. Die Vermieter konnten den Fragebogen online über ein Internetformular ausfüllen und abschicken oder eine vorbereitete Excel-Datei downloaden, ausfüllen und an die Mietspiegel-Mailadresse zurücksenden. Die Informationen des ausgefüllten Online-Formulars wurden automatisiert im csv-Format an die Mietspiegel-Mailadresse gesendet. Zusätzlich bestand für Eigentümer die Möglichkeit, auf der Mietspiegel-Internetseite einen ausfüllbaren pdf-Fragebogen zu nutzen oder alternativ die Zusendung eines Fragebogens in Papierform anzufordern.

Der Zeitplan sowie alle im Zusammenhang mit der Mietspiegelerhebung erstellten Dokumente (Anschreiben, Papierfragebogen, Excel-Tabelle, Internetseite, Online-Formular) wurden mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt.

Der Erhebungszeitraum für die Datenübermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen erstreckte sich von Mitte November 2024 bis Anfang März 2025. Eingehende Mietspiegeldaten bis einschließlich Mitte April 2025 wurden für die Mietspiegelerstellung berücksichtigt.

- Anschreiben mit Datum 08.11.2024 und Fristsetzung 24.01.2025
- Erinnerungsschreiben mit Datum 29.01.2025 und Fristsetzung 21.02.2025

Die Teilnahme der Vermieter an der Mietspiegelerhebung ist verpflichtend. Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) besteht seit dem 1. Juli 2022 für die beizubringenden Daten zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für alle Befragten Auskunftspflicht (Artikel 238 § 1 Absatz 2 EGBGB).

5.5 Datenrücklauf, Datenaufbereitung und Plausibilitätskontrollen

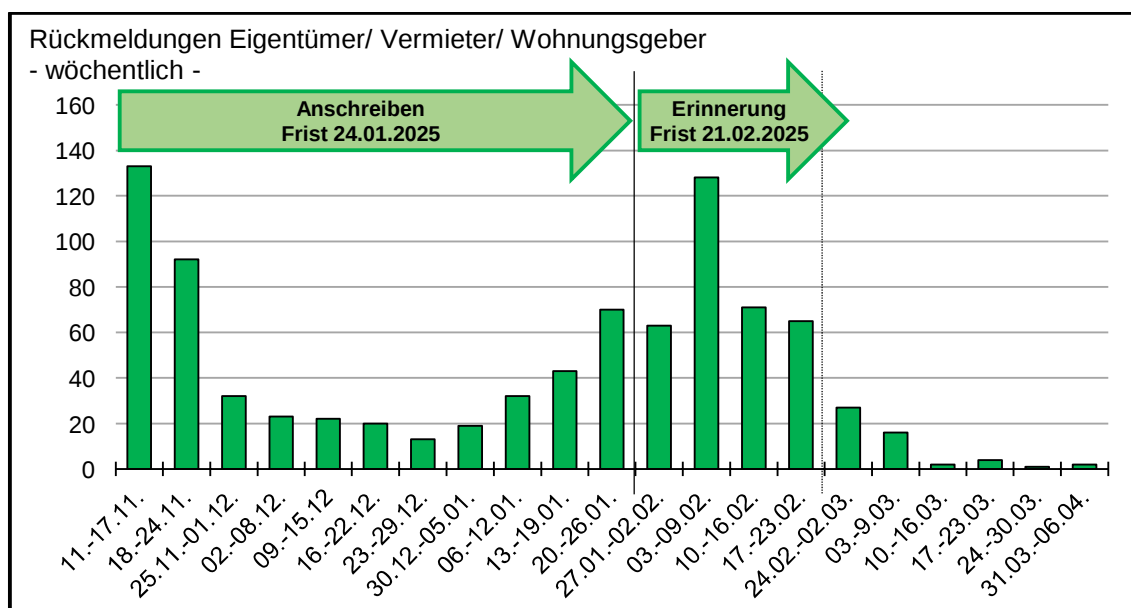
Der eingehende Datenrücklauf wurde zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung, unabhängig von der ursprünglichen Art der Rückmeldung, in einer einheitlichen Datenbank zusammengestellt. Der resultierende Datensatz bildete die Grundlage für die anschließenden statistischen Auswertungen und Analysen im Rahmen der Mietspiegelerstellung. Im Zuge der Datenannahme erfolgten erste Plausibilitätsprüfungen und Auswertungen, ob alle Pflichtfelder der Mietspiegeldatenmeldung gefüllt sind und ob die Angaben dem für die Weiterverarbeitung notwendigen Datenformat entsprechen. Um eine hohe Qualität der erhobenen Daten sicherzustellen, wurden Vermieter, bei denen ein unvollständiger oder unschlüssiger Dateneingang festgestellt wurde, kontaktiert und aufgefordert, die fehlenden Informationen nachzureichen oder etwaige Unklarheiten zu klären.

Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Die Angaben zu den Ausstattungsmerkmalen wurden zur weiteren Datenverarbeitung einheitlich 0/1-kodiert.
- Ggf. erfolgte eine Anpassung der Schreibweise der Wohnungsanschriften gem. dem gültigen Straßenverzeichnis der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.
- Die Zuordnung der Wohnungsanschriften zu den Stadtgebieten erfolgte einheitlich für alle Wohnungen anhand des aktuell gültigen Straßenverzeichnisses der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, unabhängig von den ggf. vorgenommenen Vermieterangaben.
- Für die Mietspiegelberechnung wird die Nettokaltmiete in Euro pro m² herangezogen. Dieser Wert wurde einheitlich für alle Wohnungen aus den Angaben zur monatlichen Miethöhe der Wohnung (Nettokaltmiete in Euro) und der Wohnungsgröße (in m²) berechnet. Zur Plausibilisierung der Angaben erfolgte ein Vergleich mit dem übermittelten Mietbetrag pro m² aus der Datenerhebung.

Zur Überwachung und Steuerung des gesamten Befragungsprozesses wurde die Teilnahme an der Mietspiegeldatenerhebung in einer Rücklaufstatistik dokumentiert. Um die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel am Fortschritt der Datenerhebung teilhaben zu lassen, wurden während der Erhebungsphase Zwischenstände zum Datenrücklauf bereitgestellt: zum Ende der Teilnahmefrist und zum Ende der Erinnerungsfrist.

Grafik 1: Entwicklung der Rückmeldungen zur Mietspiegeldatenerhebung



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Die endgültigen Ergebnisse zur Mietspiegeldatenerhebung mit Informationen zur Stichprobe, zur Rücklaufstatistik, zu durchgeführten Datenauswertungen und Plausibilitätskontrollen wurden der Arbeitsgruppe Mietspiegel am 30.04.2025 vorgestellt. Tabelle 1 gibt zur Datenerhebung einen umfassenden Überblick.

Ausgehend von der Gesamtheit der 1.356 angeschriebenen Wohnungsgeber konnten 259 Anschreiben nicht zugestellt werden, 17 Wohnungsgeber wurden mehrfach angeschrieben und 206 Wohnungsgeber sind trotz Erinnerungen und Aufforderungen der verpflichtenden Teilnahme an der Mietspiegelbefragung nicht nachgekommen. Am Ende des Befragungszeitraums wurde ein Rücklauf von 878 Wohnungsgebern erreicht. Dies entspricht, bezogen auf die zustellbaren Anschreiben, einem Anteil von 81,0 Prozent.

Die Art der Filterführung in der Datenerhebung, gemeldete Änderungen im Eigentumsstand sowie die Angabe von Ausschlussgründen zur Nicht-Berücksichtigung als mietspiegelrelevanter Wohnraum führten dazu, dass von den 878 Rückmeldungen schließlich insgesamt 588 Vermieter Angaben zu 24.034 Wohnungen gemeldet haben.

Anschließend ist die Gesamtheit der gemeldeten Wohnungen auf mietspiegelrelevante Wohnungen einzuschränken (vgl. die zu berücksichtigenden Wohnungen in Kapitel 5.2). Insgesamt 686 Wohnungen bleiben unberücksichtigt und sind nicht mietspiegelrelevant: überwiegend aufgrund einer Mietpreisänderung außerhalb der mietspiegelrelevanten 6-Jahresregel (481 Wohnungen), aufgrund unvollständiger Angaben zu den Erhebungsmerkmalen (100 Wohnungen) sowie aufgrund einer Nicht-Berücksichtigung als mietspiegelrelevanter Wohnraum (105 Wohnungen).

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen stehen für die Erstellung des Mietspiegels 2025 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg insgesamt 23.348 mietspiegelrelevante Wohnungen zur Verfügung.

Tabelle 1: Übersicht zur Stichprobe und zum Datenrücklauf im Mietspiegel 2025

	Eigentümer/ Vermieter/ Wohnungsgeber Anzahl	Wohnungen Anzahl
Brutto-Stichprobe (Anzahl Anschreiben Mietspiegelerhebung)	1.356	
abzgl. Stichprobenausfälle		
unzustellbare Anschreiben	259	
Eigentümer/ Vermieter mehrfach angeschrieben	17	
zzgl. freiwillige Teilnahme an Mietspiegelerhebung	4	280
Keine Teilnahme / Rückmeldung zur Mietspiegelerhebung	206	
Netto-Stichprobe (Teilnahme/ Rückmeldung zur Mietspiegelerhebung)	878	24.034
abzgl. Eigentümer/ Vermieter ohne Meldung von Wohnraum		
kein Vermieter (mehr)	90	
Eigennutzung	14	
mietfreie Überlassung	12	
Keine Änderung der Miethöhe im 6-Jahreszeitraum	71	
(weitere) Ausschlussgründe zur Nicht-Berücksichtigung im Mietspiegel	103	
Anzahl Eigentümer/ Vermieter mit gemeldeten Wohnungen für Mietspiegel	588	24.034
Eigentümer/ Vermieter nach Anzahl gemeldeter Wohnungen:		
bis 5 Wohnungen	481	909
6 bis 20 Wohnungen	73	728
21 bis 99 Wohnungen	22	1.117
100 und mehr Wohnungen	12	21.280
unberücksichtigte Wohnungen in der Mietspiegel-erstellung aufgrund:		686
Leerstand		29
keine Angabe zum Mietbeginn		60
keine Ausstattungsmerkmale gemeldet		40
heimähnliche Einrichtung		70
Gewerbeinheit		1
mietfreie Überlassung		5
letzte Mietänderung vor dem 01.11.2018		358
letzte Mietänderung nach dem 31.10.2024		63
Mietbeginn nach dem 31.10.2024		60
Bereinigte Netto-Stichprobe (Mietspiegelrelevante Wohnungen mit Mietbeginn bzw. Mietpreisanpassung innerhalb der 6-Jahresregel)		23.348

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

5.6 Datenauswertung der erhobenen Mietspiegeldaten

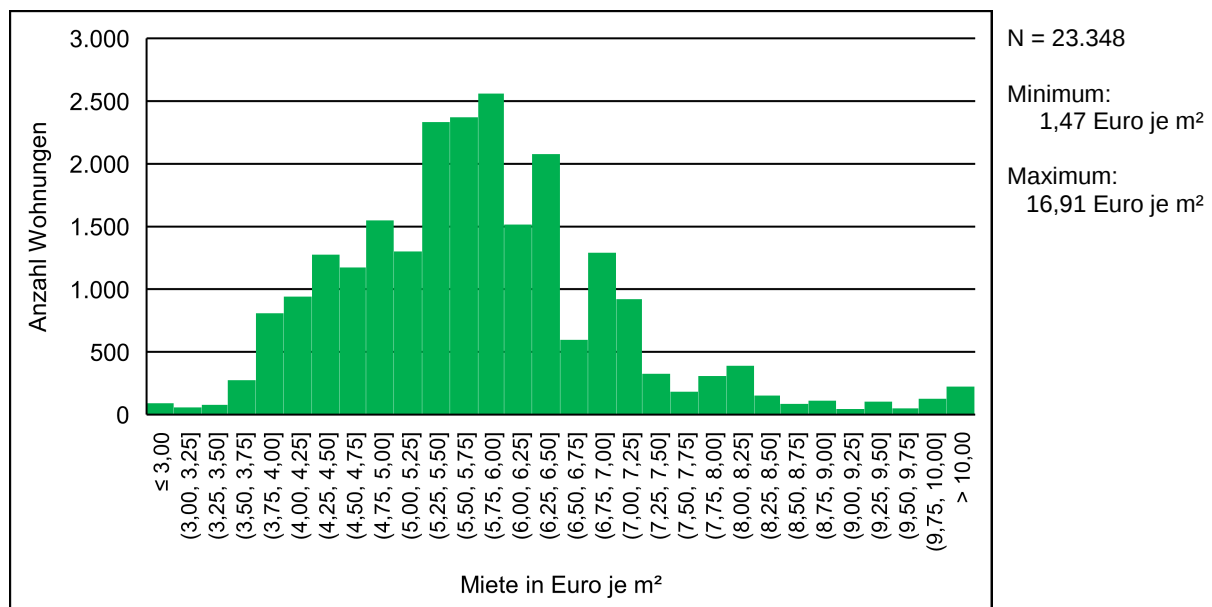
Die nachfolgenden Auswertungsergebnisse zur Beschreibung der erhobenen Mietspiegeldaten wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vorgestellt und diskutiert. Einbezogen sind in die Analysen alle 23.348 mietspiegelrelevanten Wohnungen aus der Mietspiegelerhebung.

Die erhobenen mietspiegelrelevanten Wohnungen entsprechen den bekannten Strukturen zur Wohnungsgröße und den Baualtersklassen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2022 und sind repräsentativ für den Neubrandenburger Mietwohnungsmarkt.

Miethöhe je m²

In Grafik 2 ist die Häufigkeitsverteilung der Mieten pro m² dargestellt. Die Quadratmetermiete bewegt sich zwischen 1,47 Euro je m² und 16,91 Euro je m². Die durchschnittliche Miethöhe liegt in den erhobenen Daten für den Mietspiegel 2025 bei 5,83 Euro je m². Dies entspricht einem Anstieg von 0,49 Euro je m² im Vergleich zur vorherigen Mietspiegelerhebung 2022.

Grafik 2: Häufigkeitsverteilung der Miete je m²



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Wohnfläche

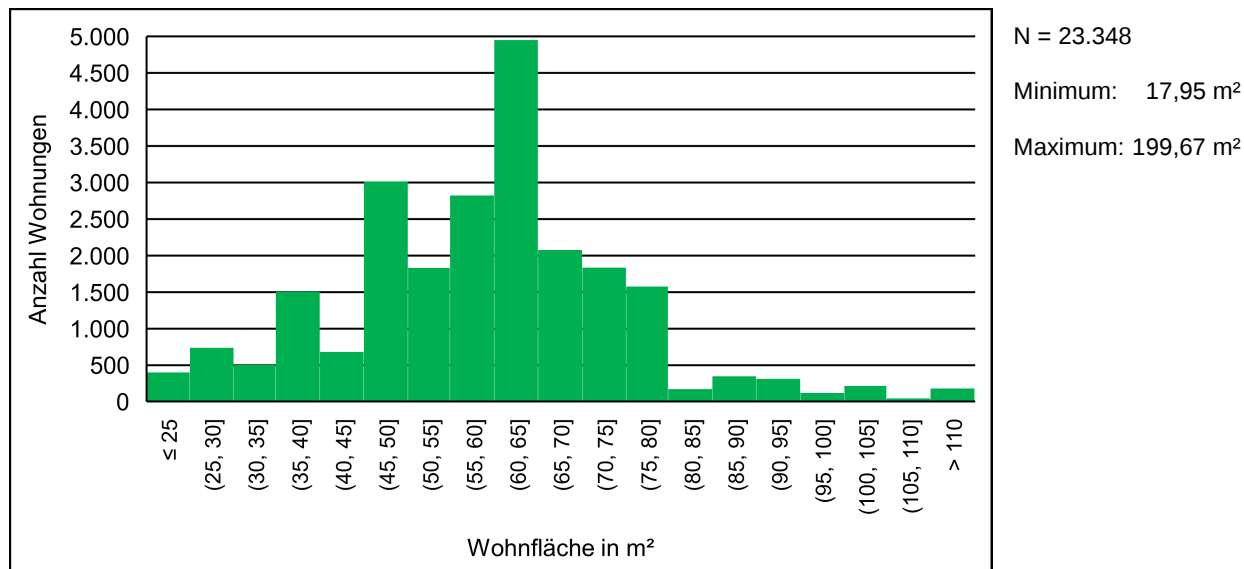
„Die Wohnungsgröße hat erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an der Erklärung der Mietpreisunterschiede. In der Regel sind die Quadratmetermieten kleinerer Wohnungen höher als diejenigen größerer Wohnungen.“ (Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2020, S 17)

Die Häufigkeitsverteilung nach der Wohnfläche in Grafik 3 zeigt eine Häufung bestimmter Wohnungsgrößen, die auf die standardisierte industrielle Bauweise im Zuge der Stadtentwicklung zu DDR-Zeiten zurückzuführen ist. Die Verteilung enthält am rechten Rand vereinzelt sehr große Wohnungen. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich dafür ausgesprochen, alle übermittelten Wohnungen in die Mietspiegelberechnung einzubeziehen und keinen Ausschluss z. B. besonders großer Wohnungen vorzunehmen. Die Wohnungsgröße der mietspiegelrelevanten Wohnungen liegt in der Datenerhebung zwischen 17,95 m² und 199,67 m².

Der Zusammenhang zwischen Höhe der Grundmiete und Wohnfläche in Quadratmetern ist in Grafik 4 dargestellt: Auch in Neubrandenburg zeigt sich, dass kleinere Wohnungen höhere

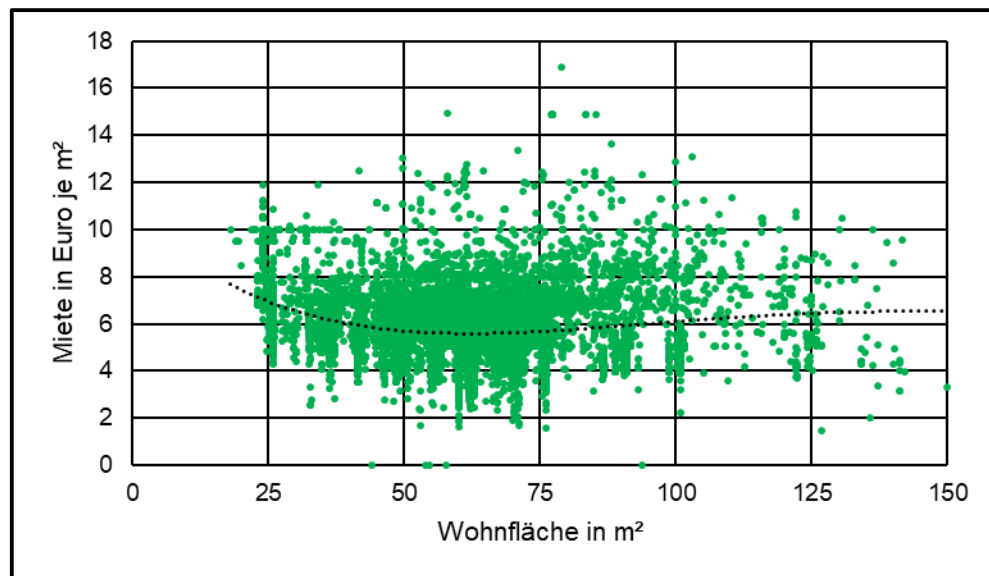
Mieten aufweisen, da sich der autonome Anteil der Mieten auf weniger Quadratmeter umlegen lässt. Anschließend sinken bei mittleren Wohnungen die Quadratmetermieten. Für größere Wohnungen ergibt sich dagegen wieder ein leicht positiver Zusammenhang, wobei Mietwohnungen größer als 100 Quadratmeter in Neubrandenburg verhältnismäßig selten vorkommen.

Grafik 3: Häufigkeitsverteilung nach Wohnfläche



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Grafik 4: Übersicht der Miete je m² nach Wohnfläche



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

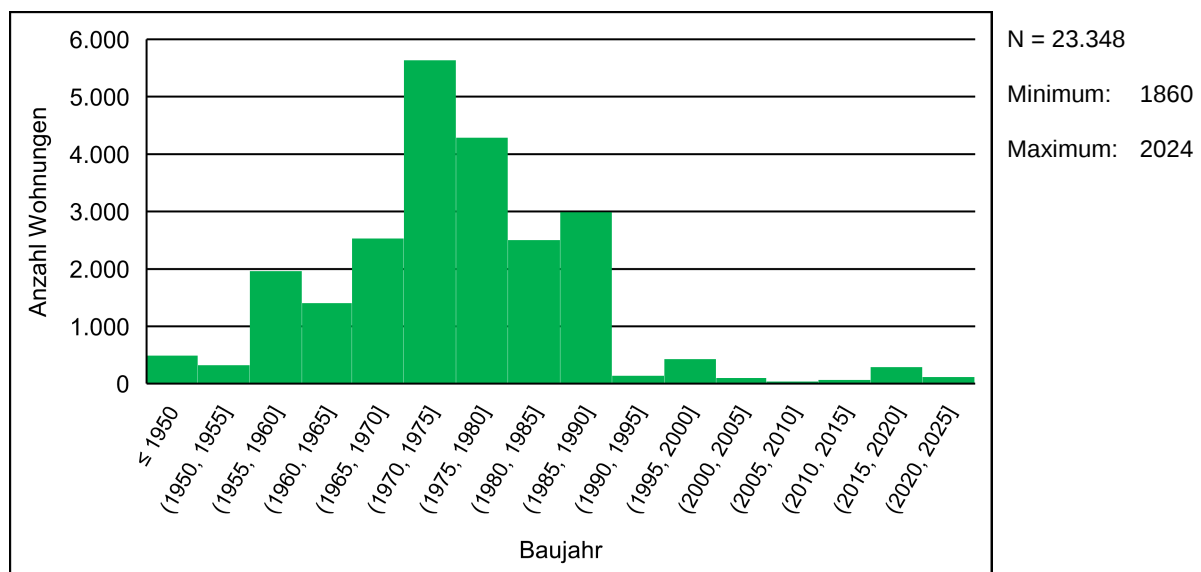
Beschaffenheit der Wohnungen / Baualtersjahr

„Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit bezieht sich auf die Bauweise, den Zuschnitt, den baulichen und den energetischen Zustand des Gebäudes bzw. der Wohnung. In der Praxis spielt dabei das Baualter als Indikator für die Bauweise und den Baustandard eine wesentliche Rolle.“ (Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2020, S 17)

Im Mietspiegeldatensatz enthalten sind Wohnungen in Wohngebäuden der Baujahre 1860 bis 2024. Die Häufigkeitsverteilung nach Baualtersjahren in Grafik 5 entspricht hierbei der Stadtentwicklung – mit einem deutlichen Schwerpunkt des Wohnungsbaus bis 1990.

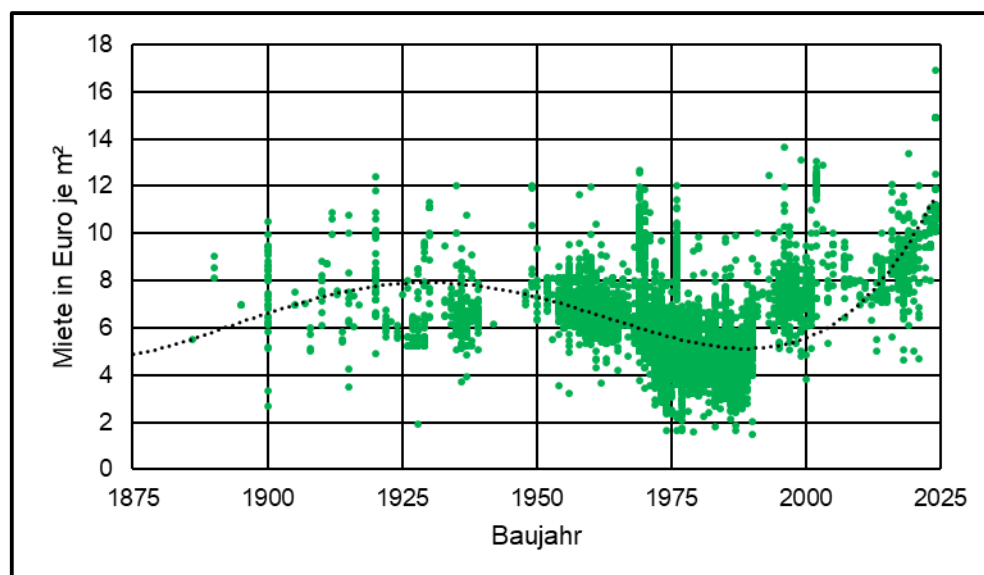
Die Übersicht der Miete je m² nach Baualtersjahren veranschaulicht den Zusammenhang dieser beiden Variablen, wobei neben dem Baujahr bzw. der typischen Bauweise auch der aktuelle Modernisierungsstand relevant sein dürfte. Die höchsten Durchschnittsmieten sind bei den Wohnungsneubauten der vergangenen 10 Jahre zu verzeichnen.

Grafik 5: Häufigkeitsverteilung nach Baualtersjahren



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Grafik 6: Übersicht der Miete je m² nach Baualtersjahren



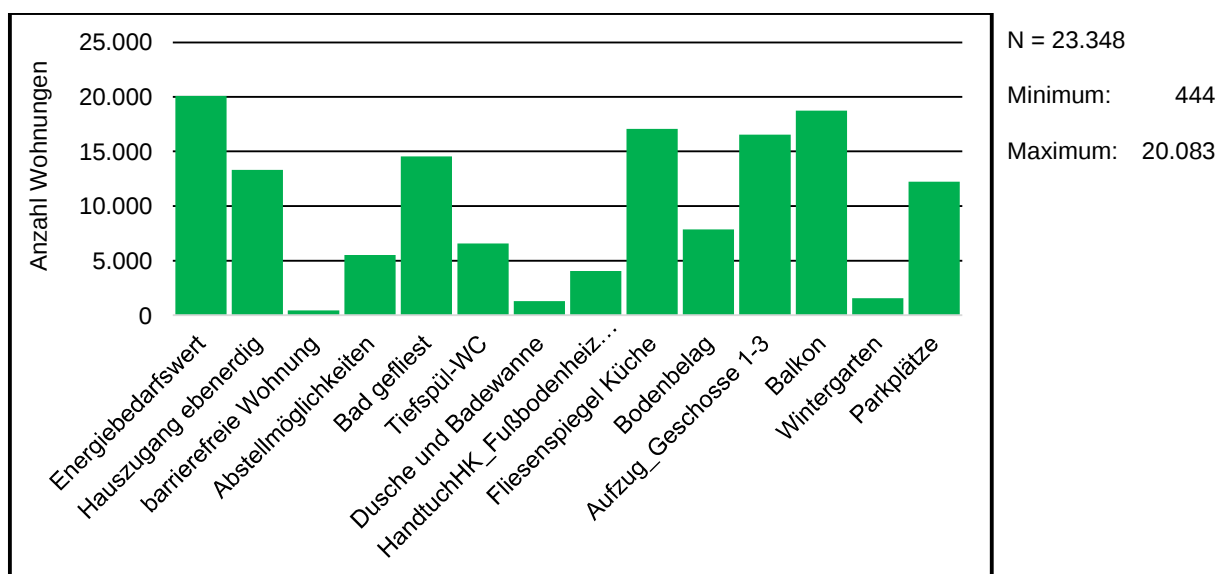
Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Ausstattung

„Unter dem Wohnwertmerkmal Ausstattung wird alles das verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat und wofür der Mieter keine gesonderte Vergütung zahlt. Besonders mietpreisbildend sind in der Wohnung eingebaute Ausstattungen wie z.B. Heizung, Badausstattung, Wandschränke und Bodenbeläge.“ (Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2020, S 17)

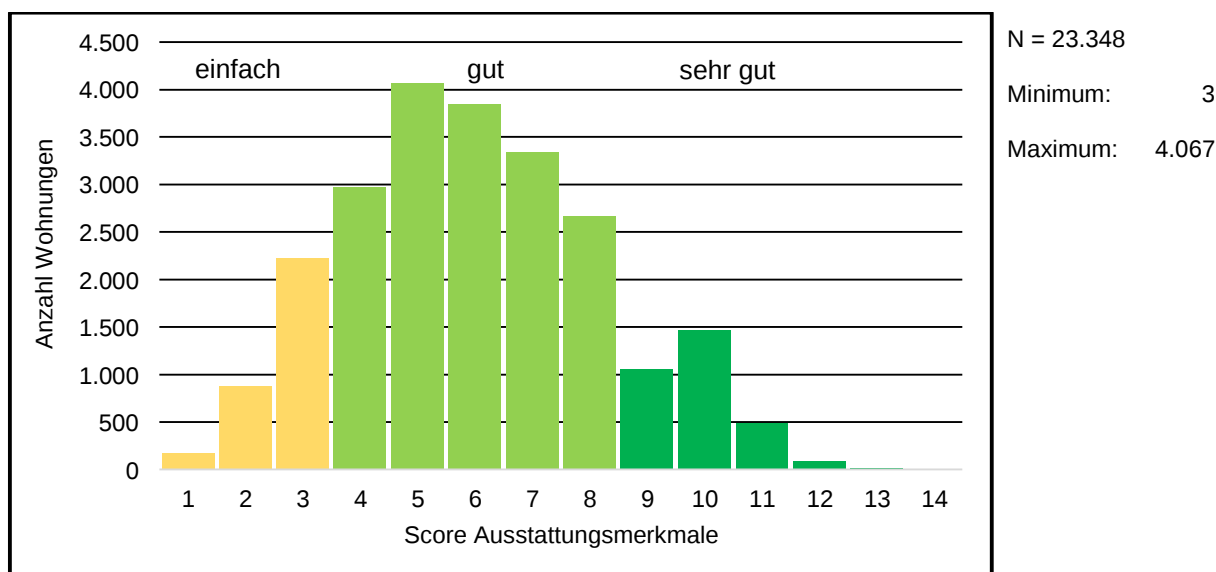
In der Erhebung für den Mietspiegel 2025 sind Angaben zu insgesamt 14 Ausstattungsmerkmalen der Wohnungen erhoben worden, die der spezifischen Situation des Neubrandenburger Wohnungsmarktes gerecht werden. Während das Kriterium der barrierefreien Wohnung nur für 444 Wohnungen erfüllt ist, unterschreiten 86 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen den Energiebedarfskennwert von 130 kWh/m²a (vgl. Grafik 7).

Grafik 7: Häufigkeitsverteilung der 14 Ausstattungsmerkmale



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Grafik 8: Häufigkeitsverteilung nach Score Ausstattungsmerkmale

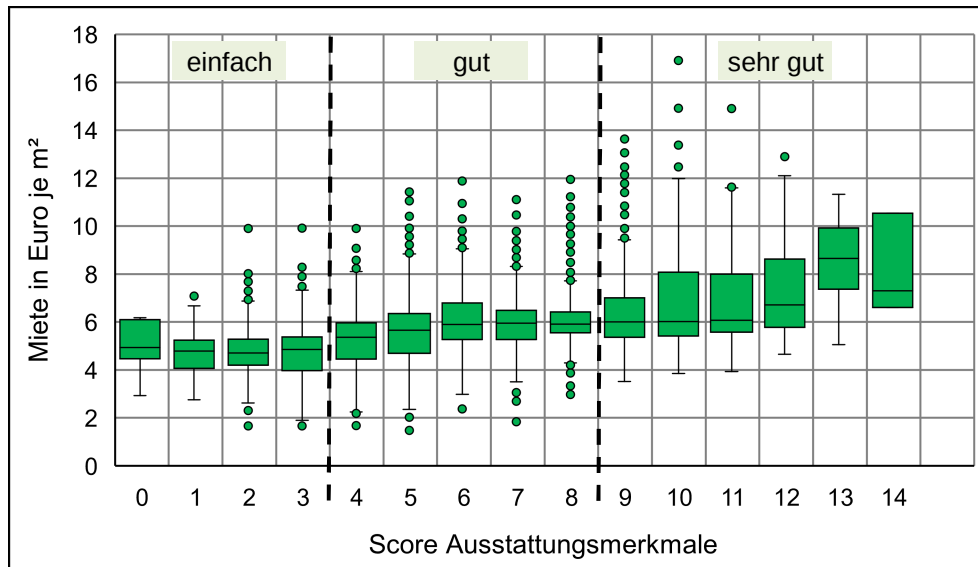


Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Grafik 8 zeigt die Häufigkeitsverteilung für den Score der erfüllten Ausstattungsmerkmale. Der Score der drei Ausstattungskategorien ist farblich differenziert hervorgehoben.

Der Zusammenhang zwischen der Höhe der Grundmiete und dem Score der erfüllten Ausstattungsmerkmale ist in Grafik 9 zu sehen. Die Darstellung zeigt erwartungsgemäß, dass mit zunehmender Anzahl vorhandener Ausstattungsmerkmale auch eine höhere Quadratmetermiete verbunden ist. Hierbei ist zu beachten, dass die erhobenen Ausstattungsmerkmale unterschiedlich mietpreisbildend sind bzw. weitere in der Datenerhebung nicht berücksichtigte mietpreisbeeinflussende Merkmale vorliegen können.

Grafik 9: Übersicht der Miete je m² nach Score Ausstattungsmerkmale



Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Wohnlage

Gemäß §19 Abs. 1 MsV sollen im Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen, welchen ein mietpreisbildender Einfluss zugeschrieben werden kann, ausgewiesen werden. Diese Wohnlagen sollen auf Grundlage von vor Ort feststellbaren Faktoren, wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien (§19 Abs. 2 MsV) ermittelt werden. Eine Ermittlung der Wohnlagen auf kleinräumiger, geodaten-basierter Grundlage konnte für Neubrandenburg mit vorliegenden Daten nicht sachgerecht durchgeführt werden.

Da keine signifikanten städtebaulichen Veränderungen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eingetreten sind, wurden unverändert die Stadtgebiete für den Mietspiegel 2025 zur Wohnlageneinteilung herangezogen. Anpassungen ergaben sich lediglich aufgrund neu hinzugekommener Straßen und Hausnummern.

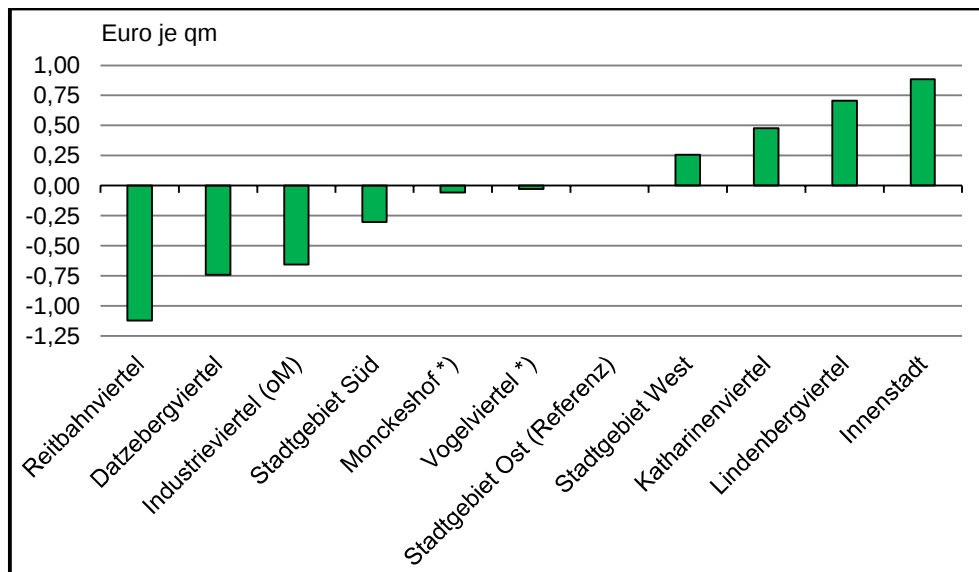
Die Abgrenzung der Wohnlagen bzw. Stadtgebiete ist im Mietspiegel 2025 ausgewiesen und entspricht dem aktuell gültigen Straßenverzeichnis der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen nach den im Mietspiegelastraster unterschiedenen Wohnlagen bzw. Stadtgebieten.

Tabelle 2: Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen nach Wohnlage

Wohnlage / Stadtgebiet	Anzahl Wohnungen
Innenstadt	1.319
Stadtgebiet West	910
Vogelviertel	1.633
Reitbahnviertel	2.212
Datzeviertel	2.128
Industrieviertel (ohne Monckeshof)	1.704
Stadtgebietsteil Monckeshof	195
Stadtgebiet Ost	6.620
Katharinenviertel	1.238
Stadtgebiet Süd	3.726
Lindenbergviertel	1.663
Stadtgebiet Neubrandenburg	23.348

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Eine Modellvalidierung der im Mietspiegel 2025 angewandten Tabellenstruktur wird im Kapitel 5.7 näher betrachtet. Sie beinhaltet auch eine Ausdifferenzierung des Lagemerkmals anhand der Stadtgebiete. Die nachfolgende Grafik 11 zeigt den festgestellten, unterschiedlich stark ausgeprägten mietpreisbildenden Einfluss der einzelnen Stadtgebiete auf die Miethöhe je m² (vgl. auch Tabelle 3). Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses wird es als sachgerecht angesehen, die Stadtgebiete auch im Mietspiegel 2025 zur Wohnlageneinteilung heranzuziehen. Diese Vorgehensweise trägt ebenso dazu bei, die Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln zu bewahren.

Grafik 10: Einfluss der Stadtgebiete als Wohnlage auf die Miethöhe je m²

*) Vogelviertel und Stadtgebietsteil Monckeshof ohne signifikante Abweichung ggü. dem Referenzwert

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

5.7 Validierung der Mietspiegelstruktur

Die Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung² empfehlen bei jeder Mietspiegelneuerstellung eine empirische Überprüfung der Klassenbildung durchzuführen (BBSR, S. 53).³ Das Tabellenraster der vorherigen Neubrandenburger Mietspiegel hat sich in der Vergangenheit als bewährt erwiesen. Aus Gründen der Strukturkonstanz und einer Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln soll die bisherige Tabellenstruktur die Grundlage für den Mietspiegel 2025 bilden. Lt. den Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung „erscheint es mit anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen vereinbar, eine sachgerechte Struktur aus einem früheren Mietspiegel nicht bereits wegen einer geringfügigen Verbesserungsmöglichkeit aufzugeben“ (BBSR, S. 50).

Die (bisherige) Mietspiegelstruktur wird mit den erhobenen Mietspiegeldaten 2025 im Rahmen einer Modellvalidierung näher untersucht. Hierbei wird der Tabellenmietspiegel wie ein multiples lineares Regressionsmodell mit kategorialen Variablen behandelt. Die Regression basiert auf N = 23.348 mietspiegelrelevanten Wohnungen der erhobenen Mietspiegeldaten. Das R-Quadrat und auch das adjustierte R-Quadrat liegen bei 0,681. Die Miethöhe in Euro je m² (abhängige Variable) kann durch die in der Neubrandenburger Mietspiegelstruktur gebildeten Merkmalskategorien der gesetzlichen wohnwertrelevanten Merkmale zur Wohnungsgröße, den Beschaffenheit (Baualterklasse), zur Ausstattung sowie der Wohnlage (unabhängige Variablen) zu 68,1 Prozent erklärt werden.

Der Varianzinflationsfaktor (VIF) ist ein statistisches Maß, das die Ausprägung von Multikollinearität in einem Regressionsmodell anzeigt. Dieser misst das Ausmaß, in dem die Varianz der geschätzten Regressionskoeffizienten aufgrund von Korrelation zwischen den unabhängigen Variablen zunimmt. Ein hoher VIF (in der Regel über 5 oder 10) für eine Variable weist auf Probleme mit anderen Variablen hin. Für die Neubrandenburger Mietspiegelstruktur beträgt der VIF = 0,000, so dass keine kritische Multikollinearität vorliegt.

² Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln, 2024

³ Grundsätzlich wird „im Sinne anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze ein datengetriebener Ansatz zur Klassenbildung und Bildung von komplexen Wohnwertmerkmalen“ empfohlen (BBSR, S 49).

In der nachfolgenden Tabelle 3 sind die Regressionsergebnisse zusammengestellt. Zur Ermittlung der Miethöhe in Euro je m² sind in diesem Mietspiegelmodell zur Konstante von 4,951 die jeweils zutreffenden Koeffizienten der vier wohnwertrelevanten Merkmale Wohnlage (hier: Stadtgebiet), Beschaffenheit (hier: Baualtersklasse), Wohnfläche und Ausstattung hinzuzurechnen. Die Mietspiegelvariablen zur Baualtersklasse, der Wohnfläche und der Ausstattung sind signifikant. Bezüglich des Lagemerkmals weisen einzig das Vogelviertel und der Stadtgebietsteil Monckeshof keine signifikant unterschiedlichen Koeffizienten zum Referenzwert des Stadtgebietes Ost auf.⁴

Tabelle 3: Multiple lineare Regression: Mietspiegeldaten 2025 und Neubrandenburger Mietspiegelstruktur

	Variable	Coefficient	Std.Err.	t-Statistic	P-value	Lower 95%	Upper 95%
	Konstante	4,951	0,016	302,912	0,000	4,919	4,983
Stadtgebiet	Innenstadt	0,882	0,027	33,202	0,000	0,830	0,934
	Stadtgebiet West	0,255	0,028	8,977	0,000	0,200	0,311
	Vogelviertel	-0,029	0,024	-1,207	0,228	-0,077	0,018
	Reitbahnviertel	-1,121	0,019	-57,932	0,000	-1,159	-1,083
	Datzeviertel	-0,740	0,019	-38,305	0,000	-0,778	-0,702
	Industrieviertel (ohne Monckeshof)	-0,656	0,023	-28,433	0,000	-0,701	-0,611
	Stadtgebietsteil Monckeshof	-0,059	0,056	-1,048	0,295	-0,169	0,051
	Stadtgebiet Ost (Referenz)	0,000					
	Katharinenviertel	0,475	0,025	19,403	0,000	0,427	0,523
	Stadtgebiet Süd	-0,302	0,019	-16,097	0,000	-0,339	-0,265
	Lindenbergviertel	0,705	0,022	31,662	0,000	0,661	0,748
Bau- alters- klasse	bis 1970	1,360	0,016	85,325	0,000	1,329	1,391
	1971 bis 1990 (Referenz)	0,000					
	1990 bis 2013	1,958	0,032	61,935	0,000	1,896	2,020
	ab 2014	2,857	0,040	70,649	0,000	2,778	2,936
Wohn- fläche	unter 40 m ²	0,822	0,015	53,646	0,000	0,792	0,852
	40 m ² bis 70 m ² (Referenz)	0,000					
	über 70 m ²	-0,237	0,013	-17,798	0,000	-0,263	-0,211
Aus- stattung	einfach	-0,453	0,015	-29,767	0,000	-0,483	-0,423
	gut (Referenz)	0,000					
	sehr gut	0,422	0,017	25,401	0,000	0,389	0,455

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Mit der Ausgestaltung der wohnwertrelevanten Merkmale im Neubrandenburger Tabellenmetspiegel sind wesentliche Einflussgrößen zur Erklärung der Quadratmetermiete berücksichtigt. Die Signifikanz der Variablen bedeutet, dass die Tabellenstruktur den Anforderungen gemäß § 13 Abs. 1 MsV entspricht: in sich möglichst homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind. Die dargestellten Regressionsergebnisse zeigen, dass die (bisherige) Neubrandenburger Mietspiegelstruktur zur Erklärung der Quadratmetermieten als sachgerecht erachtet werden kann und aus Gründen der Strukturkonstanz für den Mietspiegel 2025 übernommen wird.

⁴ Aus Gründen der Strukturkonstanz wird eine separate Darstellung für das Vogelviertel und den Stadtgebietsteil Monckeshof beibehalten.

5.8 Kennzahlenübersicht zur Mietspiegeltabellenerstellung

Der Mietspiegel 2025 für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beinhaltet für insgesamt 11 innerstädtische Wohnlagen sowie die Gesamtstadt je eine Mietspiegeltabelle. Die Kennzeichnung der einzelnen Tabellenfelder ergibt sich aus den Merkmalen Baualtersklasse, Ausstattung der Wohnung und Wohnungsgröße.

In den nachfolgenden Tabellen dieses Kapitels sind Kennzahlenübersichten zu den Mietspiegeldaten und zur Mietspiegelerstellung dokumentiert:

- Absolute Anzahl der Mietwerte je Tabellenfeld
- Minimum, Maximum und Mittelwert der Mietwerte je Tabellenfeld
- Varianz (VAR), absoluter Standardfehler (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler der Mietwerte je Tabellenfeld

Gem. § 11 Abs. 2 MsV ist für einen qualifizierten Mietspiegel im Regelfall eine Mindestfallzahl von 30 Mietwerten je Tabellenfeld erforderlich, damit die Mietspiegelerstellung auf einer ausreichenden Datenmenge beruht. Tabellenfelder mit weniger als 30 Mietwerten haben nur bedingte Aussagekraft und sind nicht Teil eines qualifizierten Mietspiegels.

Bei der gewählten Differenzierung im Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg nach insgesamt 11 innerstädtischen Wohnlagen besteht die Herausforderung, dass die berechneten Mietspiegelwerte auch in kleineren Teilmärkten auf einer genügend großen Anzahl an Wohnungen basieren. Es kann vorkommen, dass die verfügbaren Datensätze für bestimmte Tabellenfelder nicht ausreichen, um bestimmte Teilmärkte repräsentativ abzubilden. Ebenfalls ist es möglich, dass der Tabellenmietspiegel aufgrund der (historischen) Stadtentwicklung aus der Kombination von Wohnlage und Baualtersklasse für einzelne Tabellenfelder keine (Miet-)Wohnungen und damit auch keine Mietspiegelwerte ausweisen kann.

Die Tabellenfelder in diesem Kapitel sind nur dann mit den genannten Kennzahlen gefüllt, wenn eine ausreichende Anzahl von Mietwerten vorhanden ist. Ein Leerfeld in der Kennzahlenübersicht bedeutet, dass nicht genügend Mietwerte (hier: weniger als 10) vorliegen, um eine aussagekräftige Analyse und zuverlässige Aussage zu ermöglichen. Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist ein wichtiger Indikator für die Mietpreissituation und gibt Aufschluss darüber, wie teuer Wohnraum im Durchschnitt im betrachteten Teilmarkt ist. Da er durch Ausreißer, also ungewöhnlich hohe oder niedrige Werte, beeinflusst sein kann, sollte er auch in Verbindung mit anderen statistischen Kennzahlen, wie zum Beispiel der Mietpreisspanne, betrachtet werden. Hierzu kann das ausgewiesene Minimum und Maximum der Mietwerte je Tabellenfeld herangezogen werden, dass die Vielfalt der Mietpreise berücksichtigt und eine präzisere Darstellung der Mietpreise auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ermöglicht.

Als weiteres statistisches Maß der Streuung wird in der Kennzahlenübersicht die Varianz (VAR) je Tabellenfeld ausgewiesen. Die Varianz (VAR) und Standardabweichung (s) beschreiben die Streuung der Daten innerhalb einer Stichprobe (hier: die Mietwerte der mietspiegelrelevanten Wohnungen). Während die Standardabweichung (s) ein Maß für die durchschnittliche Abweichung der Werte vom Mittelwert ist, gibt die Varianz (VAR) als Quadrat der Standardabweichung an, wie stark die Werte von ihrem Mittelwert abweichen. Durch das quadrieren der Abweichungen sind in der Varianz (VAR) größere Abweichungen stärker gewichtet.

Varianz (VAR)	Standardabweichung (s)
$VAR = s^2 = \sum (x_i - \bar{x})^2 / (n-1)$	$s = \sqrt{s^2}$
s^2 : Varianz (VAR) x_i : Einzelwert $\bar{x}$: Mittelwert n : Stichprobengröße	s: Standardabweichung

Als Kennziffer zur Messung der Schätzgenauigkeit der berechneten Mietpreismittelwerte werden ebenfalls der absolute (SEM) und relative (RSE) Standardfehler je Tabellenfeld ausgewiesen. Der Standardfehler hilft, die Genauigkeit der dargestellten Mietwerte zu bewerten und Unsicherheiten in den Schätzungen zu quantifizieren.

Der absolute Standardfehler (SEM) beschreibt die Streuung der Mittelwerte verschiedener Stichproben und gibt an, wie viel ein Stichprobenmittelwert vom wahren Mittelwert der Grundgesamtheit abweichen kann. Der Standardfehler der Quadratmeterpreise wird kleiner, wenn die Streuung der Daten (hier: die Standardabweichung) abnimmt – oder wenn die Fallzahl der zugrundeliegenden Mietwerte ansteigt. Je mehr mietspiegelrelevante Wohnungen in die Berechnung einfließen, desto genauer wird die Schätzung. Ein kleiner Standardfehler bedeutet, dass die Durchschnittsmiete eine zuverlässige Darstellung der tatsächlichen Mietpreise ist. Zudem indiziert ein geringer Standardfehler eine homogene Verteilung der Mietwerte um den Mittelwert, was auf eine relativ einheitliche Mietpreisstruktur im betreffenden Tabellenfeld schließen lässt. Ein hoher Standardfehler hingegen weist auf eine heterogene Verteilung der Mietwerte hin, was als Indikator für eine vielfältige Mietpreisstruktur innerhalb der Kategorie interpretiert werden kann.

Der relative Standardfehler (RSE) ist hilfreich, um Stichproben mit unterschiedlichen Mittelwerten zu vergleichen und gibt die Streuung des Stichprobenmittelwerts relativ zum Mittelwert an. Der relative Standardfehler liegt in den Tabellenfeldern mit mindestens 30 Mietwerten (Mindestfallzahl für einen qualifizierten Mietspiegel) bei höchstens 3,9 Prozent. Bei einer Mindestbesetzung von 10 Mietwerten beträgt der relative Standardfehler hingegen bis zu 6,8 Prozent.⁵

Absoluter Standardfehler (SEM)	Relativer Standardfehler (RSE)
$SEM = s / \sqrt{n}$	$RSE = SEM / \bar{x} * 100\%$
SEM: Standardfehler s: Standardabweichung n: Stichprobengröße	RSE: Relativer Standardfehler SE: Standardfehler $\bar{x}$: Mittelwert %: Prozent (Multiplikation mit 100% dient der Angabe als Prozentsatz)

⁵ Fußnote 22 auf Seite 63 in den Handlungsempfehlungen zur Mietspiegelerstellung (BBSR 2024) gibt als allgemein akzeptierte Größenordnung einen relativen Standardfehler von unter 50 Prozent an.

Tabelle 4: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Innenstadt**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 1.319)	einfach	<40	2	1		
		40-70	20	44		
		70+	5			
	gut	<40	19		1	
		40-70	773	81	2	2
		70+	180	7	4	
	sehr gut	<40	1		1	
		40-70	18	5	17	35
		70+	9	1	15	76
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70	6,47 - 8,10 (7,00)	5,79 - 7,23 (5,95)		
		70+				
	gut	<40	6,48 - 8,57 (7,50)			
		40-70	4,31 - 11,97 (7,63)	4,71 - 9,90 (6,98)		
		70+	3,33 - 9,54 (6,97)			
	sehr gut	<40				
		40-70	5,00 - 9,78 (7,82)		7,29 - 9,43 (8,63)	8,43 - 14,91 (10,12)
		70+			6,43 - 8,82 (7,95)	7,30 - 16,91 (9,78)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70	VAR: 0,144 SEM: 0,085 RSE: 1,2 %	VAR: 0,135 SEM: 0,055 RSE: 0,9 %		
		70+				
	gut	<40	VAR: 0,313 SEM: 0,128 RSE: 1,7 %			
		40-70	VAR: 0,288 SEM: 0,019 RSE: 0,3 %	VAR: 0,581 SEM: 0,085 RSE: 1,2 %		
		70+	VAR: 0,310 SEM: 0,042 RSE: 0,6 %			
	sehr gut	<40				
		40-70	VAR: 0,976 SEM: 0,233 RSE: 3,0 %		VAR: 0,315 SEM: 0,136 RSE: 1,6 %	VAR: 1,915 SEM: 0,234 RSE: 2,3 %
		70+			VAR: 0,329 SEM: 0,148 RSE: 1,9 %	VAR: 5,182 SEM: 0,261 RSE: 2,7 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 5: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Stadtgebiet West**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 910)	einfach	<40			1	
		40-70		39	1	
		70+	1	7	2	
	gut	<40	11	22	6	
		40-70	49	219	42	2
		70+	28	91	55	
	sehr gut	<40		7	8	
		40-70		129	32	3
		70+	12	39	75	29
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		5,22 - 6,03 (5,39)		
		70+				
	gut	<40	6,18 - 9,66 (8,04)	5,59 - 8,92 (6,38)		
		40-70	2,71 - 11,32 (7,38)	4,87 - 7,66 (5,61)	6,48 - 10,00 (7,60)	
		70+	5,20 - 10,91 (7,43)	1,47 - 7,28 (5,31)	5,00 - 8,39 (7,38)	
	sehr gut	<40				
		40-70		5,39 - 6,89 (5,77)	5,37 - 12,47 (7,76)	
		70+	6,12 - 10,63 (8,34)	5,05 - 9,67 (5,70)	5,34 - 13,64 (7,62)	5,63 - 13,38 (9,42)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		VAR: 0,023 SEM: 0,024 RSE: 0,4 %		
		70+				
	gut	<40	VAR: 1,572 SEM: 0,378 RSE: 4,7 %	VAR: 0,788 SEM: 0,189 RSE: 3,0 %		
		40-70	VAR: 4,078 SEM: 0,288 RSE: 3,9 %	VAR: 0,118 SEM: 0,023 RSE: 0,4 %	VAR: 0,530 SEM: 0,112 RSE: 1,5 %	
		70+	VAR: 1,267 SEM: 0,213 RSE: 2,9 %	VAR: 0,544 SEM: 0,077 RSE: 1,5 %	VAR: 0,423 SEM: 0,088 RSE: 1,2 %	
	sehr gut	<40				
		40-70		VAR: 0,125 SEM: 0,031 RSE: 0,5 %	VAR: 1,353 SEM: 0,206 RSE: 2,6 %	
		70+	VAR: 2,340 SEM: 0,442 RSE: 5,3 %	VAR: 0,910 SEM: 0,153 RSE: 2,7 %	VAR: 1,833 SEM: 0,156 RSE: 2,1 %	VAR: 2,969 SEM: 0,320 RSE: 3,4 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 6: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Vogelviertel**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 1.633)	einfach	<40				
		40-70	5			
		70+	2			
	gut	<40	27	60		
		40-70	940	197	9	
		70+	103	60	8	
	sehr gut	<40		11		
		40-70	128	31	1	
		70+	19	11	5	16
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70				
		70+				
	gut	<40	5,99 - 7,73 (6,85)	6,97 - 8,78 (7,25)		
		40-70	4,71 - 9,46 (6,46)	5,09 - 7,88 (5,96)		
		70+	3,23 - 9,00 (6,43)	5,66 - 6,29 (5,86)		
	sehr gut	<40		6,73 - 7,77 (7,39)		
		40-70	5,88 - 12,40 (7,11)	5,73 - 7,28 (6,17)		
		70+	3,57 - 12,00 (8,01)	5,47 - 6,29 (6,09)		9,99 - 10,70 (10,04)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70				
		70+				
	gut	<40	VAR: 0,122 SEM: 0,067 RSE: 1,0 %	VAR: 0,148 SEM: 0,050 RSE: 0,7 %		
		40-70	VAR: 0,200 SEM: 0,015 RSE: 0,2 %	VAR: 0,068 SEM: 0,019 RSE: 0,3 %		
		70+	VAR: 0,957 SEM: 0,096 RSE: 1,5 %	VAR: 0,034 SEM: 0,024 RSE: 0,4 %		
	sehr gut	<40		VAR: 0,123 SEM: 0,106 RSE: 1,4 %		
		40-70	VAR: 1,311 SEM: 0,101 RSE: 1,4 %	VAR: 0,111 SEM: 0,060 RSE: 1,0 %		
		70+	VAR: 5,577 SEM: 0,542 RSE: 6,8 %	VAR: 0,065 SEM: 0,077 RSE: 1,3 %		VAR: 0,031 SEM: 0,044 RSE: 0,4 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 7: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Reitbahnviertel**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 2.212)	einfach	<40		113		
		40-70		656		
		70+		49		
	gut	<40		118		
		40-70		1.024		
		70+		117		
	sehr gut	<40		2		
		40-70		126		
		70+		7		
Minimum, Maximum und Mittelwert <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40		4,39 - 5,83 (5,08)		
		40-70		1,66 - 4,99 (3,75)		
		70+		3,60 - 4,56 (4,06)		
	gut	<40		3,80 - 6,99 (5,18)		
		40-70		2,51 - 6,15 (4,18)		
		70+		3,16 - 5,16 (4,44)		
	sehr gut	<40				
		40-70		3,70 - 6,67 (4,89)		
		70+				
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40		VAR: 0,068 SEM: 0,025 RSE: 0,5 %		
		40-70		VAR: 0,131 SEM: 0,014 RSE: 0,4 %		
		70+		VAR: 0,036 SEM: 0,027 RSE: 0,7 %		
	gut	<40		VAR: 0,201 SEM: 0,041 RSE: 0,8 %		
		40-70		VAR: 0,132 SEM: 0,011 RSE: 0,3 %		
		70+		VAR: 0,085 SEM: 0,027 RSE: 0,6 %		
	sehr gut	<40				
		40-70		VAR: 0,317 SEM: 0,050 RSE: 1,0 %		
		70+				

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 8: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Datzeviertel**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 2.128)	einfach	<40		33		
		40-70		161		
		70+		50		
	gut	<40		421		
		40-70	1	890		
		70+		461		
	sehr gut	<40		42		
		40-70		29	2	
		70+		33	3	2
Minimum, Maximum und Mittelwert <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40		4,39 - 8,33 (5,44)		
		40-70		2,44 - 5,41 (4,31)		
		70+		3,30 - 4,91 (4,20)		
	gut	<40		3,28 - 7,46 (5,55)		
		40-70		2,98 - 6,51 (4,61)		
		70+		1,60 - 6,57 (4,39)		
	sehr gut	<40		5,66 - 9,46 (5,94)		
		40-70		4,40 - 7,16 (4,93)		
		70+		3,94 - 4,81 (4,52)		
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40		VAR: 0,632 SEM: 0,138 RSE: 2,5 %		
		40-70		VAR: 0,117 SEM: 0,027 RSE: 0,6 %		
		70+		VAR: 0,132 SEM: 0,051 RSE: 1,2 %		
	gut	<40		VAR: 0,313 SEM: 0,027 RSE: 0,5 %		
		40-70		VAR: 0,143 SEM: 0,013 RSE: 0,3 %		
		70+		VAR: 0,217 SEM: 0,022 RSE: 0,5 %		
	sehr gut	<40		VAR: 0,373 SEM: 0,094 RSE: 1,6 %		
		40-70		VAR: 0,218 SEM: 0,087 RSE: 1,8 %		
		70+		VAR: 0,052 SEM: 0,040 RSE: 0,9 %		

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 9: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Industrieviertel** (o. Monckeshof)

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 1.704)	einfach	<40	17			
		40-70	51	163		
		70+	20	43		
	gut	<40	155	4	41	
		40-70	690	282	12	
		70+	94	85	7	
	sehr gut	<40	1		4	
		40-70	11	1	1	2
		70+	8		5	7
Minimum, Maximum und Mittelwert <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	4,83 - 7,93 (6,87)			
		40-70	5,26 - 6,32 (5,66)	2,96 - 5,63 (4,66)		
		70+	5,30 - 5,94 (5,66)	3,27 - 6,70 (4,09)		
	gut	<40	4,51 - 10,59 (6,94)		6,16 - 10,00 (9,74)	
		40-70	3,77 - 10,79 (5,94)	3,34 - 5,88 (4,71)	5,99 - 10,00 (7,98)	
		70+	1,93 - 8,01 (5,57)	3,25 - 5,35 (4,24)		
	sehr gut	<40				
		40-70	5,26 - 8,51 (5,95)			
		70+				
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	VAR: 0,466 SEM: 0,166 RSE: 2,4 %			
		40-70	VAR: 0,159 SEM: 0,056 RSE: 1,0 %	VAR: 0,155 SEM: 0,031 RSE: 0,7 %		
		70+	VAR: 0,099 SEM: 0,070 RSE: 1,2 %	VAR: 0,282 SEM: 0,081 RSE: 2,0 %		
	gut	<40	VAR: 0,440 SEM: 0,053 RSE: 0,8 %		VAR: 0,882 SEM: 0,147 RSE: 1,5 %	
		40-70	VAR: 0,293 SEM: 0,021 RSE: 0,3 %	VAR: 0,165 SEM: 0,024 RSE: 0,5 %	VAR: 1,724 SEM: 0,379 RSE: 4,8 %	
		70+	VAR: 0,540 SEM: 0,076 RSE: 1,4 %	VAR: 0,123 SEM: 0,038 RSE: 0,9 %		
	sehr gut	<40				
		40-70	VAR: 1,183 SEM: 0,328 RSE: 5,5 %			
		70+				

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 10: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Stadtgebiet Ost**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 6.620)	einfach	<40	18	162		
		40-70	2	601		
		70+		254		
	gut	<40	26	647		
		40-70	90	2.647	9	
		70+	4	1.045	4	2
	sehr gut	<40		165		
		40-70	2	506	3	
		70+	4	335	13	81
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	6,10 - 6,51 (6,49)	4,33 - 6,62 (5,60)		
		40-70		2,34 - 6,65 (4,94)		
		70+		1,66 - 7,10 (4,55)		
	gut	<40	5,75 - 7,42 (6,75)	2,53 - 10,87 (6,14)		
		40-70	3,44 - 6,50 (5,87)	1,68 - 7,15 (5,57)		
		70+		2,19 - 6,71 (5,20)		
	sehr gut	<40		5,54 - 7,19 (6,07)		
		40-70		4,41 - 7,12 (5,72)		
		70+		3,90 - 7,79 (5,45)	6,75 - 12,90 (8,15)	6,63 - 10,00 (7,90)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	VAR: 0,009 SEM: 0,023 RSE: 0,3 %	VAR: 0,141 SEM: 0,030 RSE: 0,5 %		
		40-70		VAR: 0,286 SEM: 0,022 RSE: 0,4 %		
		70+		VAR: 0,521 SEM: 0,045 RSE: 1,0 %		
	gut	<40	VAR: 0,277 SEM: 0,103 RSE: 1,5 %	VAR: 0,446 SEM: 0,026 RSE: 0,4 %		
		40-70	VAR: 0,151 SEM: 0,041 RSE: 0,7 %	VAR: 0,240 SEM: 0,010 RSE: 0,2 %		
		70+		VAR: 0,216 SEM: 0,014 RSE: 0,3 %		
	sehr gut	<40		VAR: 0,129 SEM: 0,028 RSE: 0,5 %		
		40-70		VAR: 0,150 SEM: 0,017 RSE: 0,3 %		
		70+		VAR: 0,110 SEM: 0,018 RSE: 0,3 %	VAR: 2,810 SEM: 0,465 RSE: 5,7 %	VAR: 0,288 SEM: 0,060 RSE: 0,8 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 11: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Katharinenviertel**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 1.238)	einfach	<40	2	4		
		40-70	2	183		
		70+	1	5		
	gut	<40	233	18	1	
		40-70	103	447	6	
		70+	55	86	2	
	sehr gut	<40				
		40-70	15	8	1	24
		70+	3	2	3	34
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		2,99 - 6,50 (5,10)		
		70+				
	gut	<40	6,22 - 11,88 (9,41)	5,82 - 8,22 (6,65)		
		40-70	5,24 - 9,52 (7,15)	3,14 - 7,95 (5,47)		
		70+	4,93 - 12,00 (7,29)	2,81 - 7,45 (5,35)		
	sehr gut	<40				
		40-70	6,13 - 8,71 (7,40)			8,22 - 9,21 (8,58)
		70+				4,65 - 11,32 (8,65)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		VAR: 0,259 SEM: 0,038 RSE: 0,7 %		
		70+				
	gut	<40	VAR: 1,146 SEM: 0,070 RSE: 0,7 %	VAR: 0,305 SEM: 0,130 RSE: 2,0 %		
		40-70	VAR: 1,349 SEM: 0,114 RSE: 1,6 %	VAR: 0,163 SEM: 0,019 RSE: 0,3 %		
		70+	VAR: 1,270 SEM: 0,152 RSE: 2,1 %	VAR: 0,298 SEM: 0,059 RSE: 1,1 %		
	sehr gut	<40				
		40-70	VAR: 0,650 SEM: 0,208 RSE: 2,8 %			VAR: 0,145 SEM: 0,078 RSE: 0,9 %
		70+				VAR: 1,295 SEM: 0,195 RSE: 2,3 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 12: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Stadtgebiet Süd**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 3.726)	einfach	<40	56	17		
		40-70	128	136		
		70+	7	17		
	gut	<40	174	264		
		40-70	1.723	296	17	
		70+	190	191	5	
	sehr gut	<40	21	106		
		40-70	155	73	14	
		70+	32	94	10	
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	6,71 - 8,02 (7,37)	5,00 - 5,63 (5,15)		
		40-70	5,27 - 7,55 (6,59)	3,52 - 4,93 (4,43)		
		70+		4,06 - 4,79 (4,29)		
	gut	<40	6,28 - 8,70 (7,26)	2,83 - 7,26 (5,21)		
		40-70	4,54 - 9,22 (6,48)	2,44 - 6,85 (4,72)	5,83 - 7,55 (6,36)	
		70+	5,65 - 9,91 (6,33)	3,65 - 5,97 (4,43)		
	sehr gut	<40	6,52 - 7,77 (6,98)	4,28 - 6,65 (5,64)		
		40-70	6,07 - 12,68 (8,98)	4,13 - 7,50 (5,36)	5,90 - 8,50 (7,03)	
		70+	6,15 - 11,98 (9,03)	3,93 - 8,24 (5,10)	5,89 - 8,29 (6,52)	
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	VAR: 0,110 SEM: 0,044 RSE: 0,6 %	VAR: 0,035 SEM: 0,045 RSE: 0,9 %		
		40-70	VAR: 0,103 SEM: 0,028 RSE: 0,4 %	VAR: 0,048 SEM: 0,019 RSE: 0,4 %		
		70+		VAR: 0,053 SEM: 0,056 RSE: 1,3 %		
	gut	<40	VAR: 0,181 SEM: 0,032 RSE: 0,4 %	VAR: 0,164 SEM: 0,025 RSE: 0,5 %		
		40-70	VAR: 0,171 SEM: 0,010 RSE: 0,2 %	VAR: 0,163 SEM: 0,023 RSE: 0,5 %	VAR: 0,394 SEM: 0,152 RSE: 2,4 %	
		70+	VAR: 0,258 SEM: 0,037 RSE: 0,6 %	VAR: 0,109 SEM: 0,024 RSE: 0,5 %		
	sehr gut	<40	VAR: 0,059 SEM: 0,053 RSE: 0,8 %	VAR: 0,331 SEM: 0,056 RSE: 1,0 %		
		40-70	VAR: 2,964 SEM: 0,138 RSE: 1,5 %	VAR: 0,361 SEM: 0,070 RSE: 1,3 %	VAR: 0,695 SEM: 0,223 RSE: 3,2 %	
		70+	VAR: 2,385 SEM: 0,273 RSE: 3,0 %	VAR: 0,468 SEM: 0,071 RSE: 1,4 %	VAR: 0,646 SEM: 0,254 RSE: 3,9 %	

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 13: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Lindenbergviertel**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 1.663)	einfach	<40				
		40-70		111		
		70+		36		
	gut	<40	5	61		
		40-70	178	503	93	
		70+	17	164	88	
	sehr gut	<40		12	7	
		40-70	2	126	50	37
		70+		5	57	111
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		3,77 - 6,49 (5,72)		
		70+		3,72 - 5,65 (4,96)		
	gut	<40		5,89 - 6,61 (6,33)		
		40-70	5,55 - 8,08 (6,34)	1,66 - 12,01 (6,79)	6,32 - 11,95 (7,65)	
		70+	6,00 - 8,91 (6,72)	4,34 - 10,47 (6,59)	5,79 - 11,23 (7,35)	
	sehr gut	<40		5,94 - 6,91 (6,41)		
		40-70		3,58 - 6,71 (5,82)	6,45 - 13,06 (9,23)	6,60 - 10,50 (8,93)
		70+			4,88 - 12,47 (8,38)	4,68 - 12,00 (8,88)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40				
		40-70		VAR: 0,207 SEM: 0,043 RSE: 0,8 %		
		70+		VAR: 0,161 SEM: 0,067 RSE: 1,3 %		
	gut	<40		VAR: 0,031 SEM: 0,023 RSE: 0,4 %		
		40-70	VAR: 0,136 SEM: 0,028 RSE: 0,4 %	VAR: 2,671 SEM: 0,073 RSE: 1,1 %	VAR: 0,702 SEM: 0,087 RSE: 1,1 %	
		70+	VAR: 0,546 SEM: 0,179 RSE: 2,7 %	VAR: 2,857 SEM: 0,132 RSE: 2,0 %	VAR: 0,582 SEM: 0,081 RSE: 1,1 %	
	sehr gut	<40		VAR: 0,121 SEM: 0,100 RSE: 1,6 %		
		40-70		VAR: 0,272 SEM: 0,046 RSE: 0,8 %	VAR: 5,246 SEM: 0,324 RSE: 3,5 %	VAR: 0,638 SEM: 0,131 RSE: 1,5 %
		70+			VAR: 4,351 SEM: 0,276 RSE: 3,3 %	VAR: 1,445 SEM: 0,114 RSE: 1,3 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 14: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: Stadtgebietsteil **Monckeshof**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 195)	einfach	<40	18			
		40-70	42	1		
		70+	9			
	gut	<40				
		40-70	5	111		
		70+		7		
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				2
Minimum, Maximum und Mittelwert <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	5,27 - 7,20 (5,97)			
		40-70	3,64 - 6,80 (5,57)			
		70+				
	gut	<40				
		40-70		4,75 - 6,51 (5,76)		
		70+				
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler <u>aller</u> Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	VAR: 0,271 SEM: 0,123 RSE: 2,1 %			
		40-70	VAR: 0,240 SEM: 0,076 RSE: 1,4 %			
		70+				
	gut	<40				
		40-70		VAR: 0,118 SEM: 0,033 RSE: 0,6 %		
		70+				
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

Tabelle 15: Kennzahlenübersicht zur Mietspiegelerstellung: **Gesamtstadt Neubrandenburg**

Kennzahl	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Absolute Anzahl der Mietwerte (N = 23.348)	einfach	<40	113	330	1	
		40-70	250	2.095	1	
		70+	45	461	2	
	gut	<40	650	1.615	49	
		40-70	4.552	6.697	190	4
		70+	671	2.314	173	2
	sehr gut	<40	23	345	20	
		40-70	331	1.034	121	101
		70+	87	527	186	358
Minimum, Maximum und Mittelwert aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	4,83 - 8,02 (6,89)	4,27 - 8,33 (5,38)		
		40-70	3,64 - 8,10 (6,24)	1,66 - 7,23 (4,55)		
		70+	4,33 - 9,91 (6,16)	1,66 - 7,10 (4,45)		
	gut	<40	4,51 - 11,88 (7,93)	2,53 - 10,87 (5,82)	6,16 - 10,00 (9,57)	
		40-70	2,71 - 11,97 (6,60)	1,66 - 12,01 (5,28)	5,27 - 11,95 (7,45)	
		70+	1,93 - 12,00 (6,55)	1,47 - 10,47 (5,03)	5,00 - 11,23 (7,24)	
	sehr gut	<40	6,52 - 8,00 (7,03)	4,28 - 9,46 (5,98)	6,76 - 11,90 (9,15)	
		40-70	3,52 - 12,68 (7,97)	3,58 - 9,66 (5,62)	3,85 - 13,06 (8,36)	6,60 - 14,91 (9,28)
		70+	3,57 - 12,00 (8,24)	3,90 - 9,67 (5,37)	4,82 - 13,64 (7,83)	4,65 - 16,91 (8,91)
Varianz (VAR), absoluter (SEM) und relativer (RSE) Standardfehler aller Mietwerte (Tabellenfelder mit mind. 10 Mietwerten)	einfach	<40	VAR: 0,466 SEM: 0,064 RSE: 0,9 %	VAR: 0,223 SEM: 0,026 RSE: 0,5 %		
		40-70	VAR: 0,397 SEM: 0,040 RSE: 0,6 %	VAR: 0,588 SEM: 0,017 RSE: 0,4 %		
		70+	VAR: 1,705 SEM: 0,195 RSE: 3,2 %	VAR: 0,415 SEM: 0,030 RSE: 0,7 %		
	gut	<40	VAR: 1,864 SEM: 0,054 RSE: 0,7 %	VAR: 0,571 SEM: 0,019 RSE: 0,3 %	VAR: 1,104 SEM: 0,150 RSE: 1,6 %	
		40-70	VAR: 0,566 SEM: 0,011 RSE: 0,2 %	VAR: 0,907 SEM: 0,012 RSE: 0,2 %	VAR: 0,874 SEM: 0,068 RSE: 0,9 %	
		70+	VAR: 0,827 SEM: 0,035 RSE: 0,5 %	VAR: 0,775 SEM: 0,018 RSE: 0,4 %	VAR: 0,629 SEM: 0,060 RSE: 0,8 %	
	sehr gut	<40	VAR: 0,099 SEM: 0,066 RSE: 0,9 %	VAR: 0,332 SEM: 0,031 RSE: 0,5 %	VAR: 1,124 SEM: 0,237 RSE: 2,6 %	
		40-70	VAR: 3,050 SEM: 0,096 RSE: 1,2 %	VAR: 0,341 SEM: 0,018 RSE: 0,3 %	VAR: 3,460 SEM: 0,169 RSE: 2,0 %	VAR: 1,365 SEM: 0,116 RSE: 1,3 %
		70+	VAR: 3,413 SEM: 0,198 RSE: 2,4 %	VAR: 0,348 SEM: 0,026 RSE: 0,5 %	VAR: 2,690 SEM: 0,120 RSE: 1,5 %	VAR: 2,478 SEM: 0,083 RSE: 0,9 %

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

Hinweis: Die grau markierten Tabellenfelder umfassen mindestens 30 Mietwerte und erfüllen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Mietspiegel.

5.9 Tabellenwerte zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel 2025

In der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde festgelegt, dass die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eine Mindestfallzahl von 30 Mietwerten je Tabellenfeld (vgl. § 11 Abs. 2 MsV) umfasst. Sollte diese Mindestbesetzung in Mietspiegelfeldern der innerstädtischen Wohnlagen nicht erreicht sein, wird stattdessen auf die Mietspiegeltabelle der Gesamtstadt Neubrandenburg verwiesen. In die Mietspiegelberechnung der Gesamtstadt sind die Mietwerte aller Wohnlagen eingeflossen.

Für die Mietspiegelerstellung werden für jedes Tabellenfeld folgende statistische Werte berechnet und im Mietspiegel ausgewiesen:

- 2/3-Spanne der Mietwerte (als Ober- und Unterwert)
- arithmetisches Mittel der Mietwerte

Für die Mietspiegelberechnung werden die mittleren 2/3 der Mietwerte je Mietspiegelfeld herangezogen. Hierzu werden als Ober- und Unterwert das 1/6- und das 5/6-Quantil berechnet. Diese Mietspannen stellen als Orientierungshilfe den höchsten und den niedrigsten Wert von zwei Dritteln der Mieten im jeweiligen Mietspiegelfeld dar. Als durchschnittlichen Mietwert je Mietspiegelfeld wird das arithmetische Mittel der Mietwerte der 2/3-Spanne gebildet (Wert in Klammern).

Die ausgewiesenen Mietpreisspannen dienen als Grundlage für die Berechnung des Mittelwerts und stellen sicher, dass der Mietspiegel ein repräsentatives und aussagekräftiges Bild der aktuellen Mietpreisentwicklung liefert. Dabei wird sichergestellt, dass außergewöhnlich hohe oder niedrige Mieten das Gesamtergebnis nicht verzerren.

Tabelle 16: Ortsübliche Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel 2025: Ober- und Unterwert sowie Mittelwert aus der 2/3-Spanne der Mietwerte

Stadtgebiet	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Innenstadt	einfach	<40				
		40-70		5,80 - 5,85 (5,82)		
		70+				
	gut	<40				
		40-70	7,23 - 8,08 (7,62)	6,43 - 7,45 (6,90)		
		70+	6,73 - 7,45 (6,92)			
	sehr gut	<40				
		40-70				8,55 - 11,06 (10,04)
		70+				8,25 - 11,23 (9,16)
Stadtgebiet West	einfach	<40				
		40-70		5,29 - 5,49 (5,36)		
		70+				
	gut	<40				
		40-70	5,88 - 9,97 (7,00)	5,38 - 6,02 (5,54)	6,93 - 8,08 (7,51)	
		70+		5,05 - 5,78 (5,31)	6,95 - 8,00 (7,49)	
	sehr gut	<40				
		40-70		5,41 - 6,08 (5,75)	6,93 - 8,40 (7,59)	
		70+		5,15 - 6,05 (5,45)	6,93 - 8,43 (7,36)	

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

...noch Tabelle 16: Ortsübliche Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel 2025: Ober- und Unterwert sowie Mittelwert aus der 2/3-Spanne der Mietwerte

Stadtgebiet	Ausstattung	Wohnfläche	Baualterklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Vogelviertel	einfach	<40				
		40-70				
		70+				
	gut	<40		6,97 - 7,18 (7,13)		
		40-70	6,26 - 6,67 (6,37)	5,79 - 6,11 (5,90)		
		70+	5,90 - 7,79 (6,24)	5,71 - 6,00 (5,84)		
	sehr gut	<40				
		40-70	6,47 - 7,38 (6,83)	5,73 - 6,43 (6,15)		
		70+				
Reitbahnviertel	einfach	<40		4,76 - 5,34 (5,09)		
		40-70		3,53 - 3,96 (3,78)		
		70+		3,78 - 4,24 (4,08)		
	gut	<40		4,85 - 5,47 (5,17)		
		40-70		3,90 - 4,37 (4,19)		
		70+		4,18 - 4,72 (4,46)		
	sehr gut	<40				
		40-70		4,36 - 5,35 (4,84)		
		70+				
Datzeviertel	einfach	<40		4,94 - 5,97 (5,35)		
		40-70		4,06 - 4,55 (4,28)		
		70+		3,96 - 4,40 (4,21)		
	gut	<40		4,93 - 6,11 (5,54)		
		40-70		4,18 - 4,98 (4,59)		
		70+		4,03 - 4,61 (4,36)		
	sehr gut	<40		5,69 - 5,88 (5,79)		
		40-70				
		70+		4,25 - 4,71 (4,55)		
Industrieviertel (ohne Monckeshof)	einfach	<40				
		40-70	5,26 - 6,29 (5,60)	4,41 - 4,96 (4,72)		
		70+		3,87 - 4,34 (4,00)		
	gut	<40	6,87 - 7,02 (6,96)		10,00 - 10,00 (10,00)	
		40-70	5,63 - 6,32 (5,92)	4,40 - 5,00 (4,69)		
		70+	5,00 - 5,94 (5,49)	4,09 - 4,53 (4,25)		
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

...noch Tabelle 16: Ortsübliche Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel 2025: Ober- und Unterwert sowie Mittelwert aus der 2/3-Spanne der Mietwerte

Stadtgebiet	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Stadtgebiet Ost	einfach	<40		5,37 - 6,02 (5,57)		
		40-70		4,70 - 5,28 (4,98)		
		70+		4,32 - 4,95 (4,60)		
	gut	<40		5,73 - 6,42 (6,09)		
		40-70	5,97 - 5,97 (5,97)	5,25 - 5,91 (5,62)		
		70+		4,90 - 5,55 (5,23)		
	sehr gut	<40		5,68 - 6,37 (6,06)		
		40-70		5,35 - 6,01 (5,70)		
		70+		5,11 - 5,72 (5,45)		7,36 - 8,36 (7,94)
Katharinenviertel	einfach	<40				
		40-70		4,75 - 5,32 (5,21)		
		70+				
	gut	<40	8,39 - 10,52 (9,58)			
		40-70	5,96 - 8,50 (6,93)	5,06 - 5,67 (5,49)		
		70+	6,59 - 7,50 (7,06)	5,06 - 5,67 (5,34)		
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				8,38 - 8,97 (8,67)
Stadtgebiet Süd	einfach	<40	7,05 - 7,75 (7,39)			
		40-70	6,29 - 6,78 (6,66)	4,13 - 4,63 (4,46)		
		70+				
	gut	<40	6,87 - 7,83 (7,21)	4,83 - 5,41 (5,21)		
		40-70	6,09 - 6,83 (6,48)	4,39 - 4,96 (4,72)		
		70+	5,78 - 6,50 (6,30)	4,16 - 4,67 (4,39)		
	sehr gut	<40		5,02 - 6,19 (5,70)		
		40-70	6,88 - 10,46 (9,04)	4,59 - 5,79 (5,40)		
		70+	7,01 - 10,24 (9,13)	4,42 - 5,67 (5,08)		
Lindenbergviertel	einfach	<40				
		40-70		5,32 - 5,96 (5,82)		
		70+		4,62 - 5,30 (5,01)		
	gut	<40		6,30 - 6,42 (6,38)		
		40-70	6,00 - 6,39 (6,38)	5,61 - 8,92 (6,54)	7,13 - 8,06 (7,48)	
		70+		5,34 - 8,88 (6,27)	6,93 - 7,95 (7,25)	
	sehr gut	<40				
		40-70		5,12 - 6,25 (5,91)	7,00 - 12,16 (9,01)	8,85 - 9,50 (9,07)
		70+			6,85 - 11,70 (8,06)	8,01 - 9,96 (8,99)

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

...noch Tabelle 16: Ortsübliche Vergleichsmiete im qualifizierten Mietspiegel 2025: Ober- und Unterwert sowie Mittelwert aus der 2/3-Spanne der Mietwerte

Stadtgebiet	Ausstattung	Wohnfläche	Baualtersklasse			
			<1970	1971-1990	1991-2013	2014+
Stadtgebietsteil Monckeshof	einfach	<40				
		40-70	5,25 - 5,91 (5,52)			
		70+				
	gut	<40		5,31 - 6,01 (5,83)		
		40-70				
		70+				
	sehr gut	<40				
		40-70				
		70+				
Gesamtstadt Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	einfach	<40	6,10 - 7,68 (6,97)	5,00 - 5,83 (5,35)		
		40-70	5,50 - 6,78 (6,31)	3,80 - 5,32 (4,54)		
		70+	5,30 - 7,00 (5,83)	3,96 - 4,94 (4,45)		
	gut	<40	6,87 - 9,66 (7,69)	5,07 - 6,42 (5,80)	9,50 - 10,00 (9,97)	
		40-70	6,03 - 7,23 (6,50)	4,37 - 5,91 (5,25)	6,71 - 8,07 (7,39)	
		70+	5,78 - 7,30 (6,50)	4,29 - 5,55 (4,98)	6,54 - 8,00 (7,25)	
	sehr gut	<40		5,63 - 6,37 (5,97)		
		40-70	6,47 - 10,20 (7,75)	5,24 - 6,03 (5,66)	7,00 - 9,52 (7,93)	8,43 - 10,66 (9,14)
		70+	6,15 - 10,03 (8,26)	5,01 - 5,74 (5,39)	6,77 - 8,82 (7,57)	7,80 - 10,00 (8,74)

Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Mietspiegel 2025

6. Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel 2025 für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wurde einvernehmlich durch die in der Arbeitsgruppe Mietspiegel unter Leitung des Fachbereiches Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen mitwirkenden Interessenvertreter der Mieter und Vermieter am 26.05.2025 verabschiedet.

Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die Gemeinde oder/und von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage sind qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden.

Anhang A

- Anschreiben zur Mietspiegeldatenerhebung -

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Vermieter
Straße
PLZ und Ort

Der Oberbürgermeister
Fachbereich 2
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen
Sachbearbeitung: Christin Dupke
christin.dupke@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-2848
Fax: 0395 555-2962

Sprechzeiten:
Nur nach Terminvereinbarung!

Ihre Vermieterkennummer:
ABC123

Unser Zeichen:
2.40-dup

Datum:
08.11.2024

Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 2025 - 2027

Datenerhebung für den kommenden Mietspiegel

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Fortschreibung des Mietspiegels 2024 ist die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in enger Zusammenarbeit mit der AG Mietspiegel dazu angehalten, schnellstmöglich eine Neuauflage des Mietspiegels im Juni 2025 zu veröffentlichen. Im Zuge der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg möchten wir Sie hiermit herzlich bitten, die Daten für Ihren vermieteten Wohnraum gemäß den Vorgaben des Mietspiegelreformgesetzes zur Verfügung zu stellen. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist auf die Mitwirkung von Vermietern angewiesen, um repräsentative und aktuelle Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erheben.

Wie werden die Daten erhoben?

Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2025 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt durch eine Vermieterbefragung, in der gewerbliche und private Wohnungseigentümer die notwendigen Informationen zur Wohnung bereitstellen. Nach vorliegenden Informationen besitzen Sie in Neubrandenburg vermietbaren Wohnraum.

Den Fragebogen sowie weitere Informationen zur Mietspiegelerhebung können Sie im Internet unter der untenstehenden Webadresse oder über den nachfolgend abgebildeten QR-Code aufrufen. Es wird eine digitale Datenübermittlung für den Mietspiegel angestrebt.

Webadresse: www.neubrandenburg.de/mietspiegel oder



Die Abgabe der angeforderten Daten zum Mietspiegel ist über folgende drei Wege möglich:

1. Online-Formular für Vermieter (siehe Webadresse)

Mit dem Online-Formular können bis zu fünf Wohnungen erfasst werden. Es wird jenen Vermietern mit einer geringen Anzahl vermieteter Wohnungen empfohlen.

2. Excel-Tabelle

Vermietern mit einem größeren Bestand an mietbarem Wohnraum steht im Download-Bereich im Internet ein Tabellenblatt im Excel-Format zur Verfügung (siehe Webadresse). Die Übermittlung der Excel-Datei erfolgt anschließend an die untenstehende Mail-Adresse.

Hinweis: Verwalter von vermietetem Wohnraum sind dazu angehalten, in der Excel-Tabelle (Blatt „Daten“ Spalte A bis G) zusätzlich die Daten der Eigentümer zu benennen. Gegebenenfalls stimmen Sie sich mit den Eigentümern zur Abgabe der Daten ab, damit diese nicht mehrfach eingereicht werden.

3. Benötigen Sie zur Teilnahme an der Mietspiegelerhebung einen Papierfragebogen, wenden Sie sich gerne an den o. a. Kontakt oder nutzen den Fragebogen im PDF-Format zum Ausdrucken im Download-Bereich der o. a. Webadresse.

Bitte übermitteln Sie die Erhebungsdaten zu Ihren vermietbaren Wohnungen **bis spätestens 24.01.2025**. Die Angabe Ihrer persönlichen Vermieterkennnummer ist für eine korrekte Zuordnung der eingehenden Erhebungsdaten zum Mietspiegel 2025 zwingend erforderlich.

Ihre Vermieterkennnummer: ABC123

Per Mail: mietspiegel@neubrandenburg.de

Per Post: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
- Kommunale Statistikstelle –
Kennwort Mietspiegel 2025
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Welche Wohnungen sind für den Mietspiegel 2025 relevant?

Die Erhebung erfolgt zum Stichtag 31.10.2024 und bezieht sich auf alle:

- Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten sechs Jahren (seit dem 01.11.2018) infolge von Modernisierungen verändert haben.
- Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren im bestehenden Mietverhältnis Mietänderungen nach § 558 BGB erfahren haben und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.
- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren Neuverträge abgeschlossen wurden und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.

Keine Berücksichtigung finden:

- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studenten- und Jugendwohnheim, Altenheim)
- vollständig untervermieteter Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen, nicht abgeschlossene Wohnungen.

Hinweis: Zur Erlangung eines vollständigen Datensatzes müssen alle Befragten eine Rückmeldung einreichen. Dies gilt auch für Wohnungen, deren Miete sich in den letzten sechs Jahren (seit dem 01.11.2018) nicht geändert hat sowie für Wohnungen, die aus o. g. Gründen keine Berücksichtigung im Mietspiegel finden. In diesen Fällen können Sie Ihre Rückmeldung über das Online-Portal oder über die o. a. E-Mail-Adresse unter Angabe Ihrer Vermieterkennnummer vornehmen.

Wie ist der Umgang mit den Daten?

Zugriff auf die übermittelten Daten hat nur die Kommunale Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, die die Datenauswertung im Rahmen der Mietspiegelerstellung durchführt. Der kommende Mietspiegel wird zum 01.07.2025 veröffentlicht.

Selbstverständlich werden Ihre Daten streng vertraulich nach der DSGVO behandelt und ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels verwendet. Eine genaue Information gemäß Art. 13 und 14 DSGVO erhalten Sie auf der Stadtseite unter folgendem Link: <https://www.neubrandenburg.de/Datenschutzerklärung/> oder Sie können diese auch zu den Geschäftszeiten im Rathaus der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg einsehen.

Ihre Mitwirkung ist nicht nur von großem öffentlichen Interesse, sondern trägt auch dazu bei, dass Sie und andere Vermieter eine fundierte Orientierung über das Mietpreinsniveau in Neubrandenburg erhalten.

Mit der Reform des Mietspiegelgesetzes ist die Abgabe der einzubringenden Daten für alle Befragten verpflichtend, siehe Artikel 238 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) § 2 Auskunftspflichten. Bei Nichteinhaltung gelten die Bußgeldvorschriften nach Artikel 238 § 4 Änderung des EGBGB.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und danke Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung bei der Erstellung eines aktuellen und rechtssicheren Mietspiegels.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Janine Kriegler

- Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. -

Anhang B

- Erinnerungsschreiben -

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Der Oberbürgermeister

Vermieter
Straße
PLZ und Ort

Fachbereich 2
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung: Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen
Sachbearbeitung: Christin Dupke
christin.dupke@neubrandenburg.de
Tel.: 0395 555-2848
Fax: 0395 555-2962

Sprechzeiten:
Nur nach Terminvereinbarung!

Ihre Vermieterkennummer:
ABC123

Unser Zeichen:
2.40-dup

Datum:
29.01.2025

Mietspiegel der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 2025 - 2027

2. Aufforderung zur Datenerhebung für den kommenden Mietspiegel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08.11.2024 wurden Sie erstmals aufgefordert, die Daten zu Ihrem vermieteten Wohnraum bereitzustellen. Abgabefrist hierfür war der 24.01.2025. Bis heute konnten keine Angaben Ihrerseits verzeichnet werden. Daher erhalten Sie eine letzte Aufforderung zur Abgabe Ihrer Daten bis zum **21.02.2025**. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist auf die Mitwirkung von Vermietern angewiesen, um repräsentative und aktuelle Daten über die ortsübliche Vergleichsmiete zu erheben.

Mit der Reform des Mietspiegelgesetzes ist die Abgabe der einzubringenden Daten für alle Befragten verpflichtend, siehe Artikel 238 Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) § 2 Auskunftspflichten. Bei Nichteinhaltung gelten die Bußgeldvorschriften nach Artikel 238 § 4 Änderung des EGBGB.

Wie werden die Daten erhoben?

Die Datenerhebung für den Mietspiegel 2025 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgt durch eine Vermieterbefragung, in der gewerbliche und private Wohnungseigentümer die notwendigen Informationen zur Wohnung bereitstellen. Nach vorliegenden Informationen besitzen Sie in Neubrandenburg vermietbaren Wohnraum.

Den Fragebogen sowie weitere Informationen zur Mietspiegelerhebung können Sie im Internet unter der untenstehenden Webadresse oder über den nachfolgend abgebildeten QR-Code aufrufen. Es wird eine digitale Datenübermittlung für den Mietspiegel angestrebt.

Webadresse: www.neubrandenburg.de/mietspiegel oder



Die Abgabe der angeforderten Daten zum Mietspiegel ist über folgende drei Wege möglich:

1. Online-Formular für Vermieter (siehe Webadresse)

Mit dem Online-Formular können bis zu fünf Wohnungen erfasst werden. Es wird jenen Vermietern mit einer geringen Anzahl vermieteter Wohnungen empfohlen.

2. Excel-Tabelle

Vermietern mit einem größeren Bestand an mietbarem Wohnraum steht im Download-Bereich im Internet ein Tabellenblatt im Excel-Format zur Verfügung (siehe Webadresse). Die Übermittlung der Excel-Datei erfolgt anschließend an die untenstehende Mail-Adresse.

Hinweis: Verwalter von vermietetem Wohnraum sind dazu angehalten, in der Excel-Tabelle (Blatt „Daten“ Spalte A bis G) zusätzlich die Daten der Eigentümer zu benennen. Gegebenenfalls stimmen Sie sich mit den Eigentümern zur Abgabe der Daten ab, damit diese nicht mehrfach eingereicht werden.

3. Benötigen Sie zur Teilnahme an der Mietspiegelerhebung einen Papierfragebogen, wenden Sie sich gerne an den o. a. Kontakt oder nutzen den Fragebogen im PDF-Format zum Ausdrucken im Download-Bereich der o. a. Webadresse.

Bitte übermitteln Sie die Erhebungsdaten zu Ihren vermietbaren Wohnungen **bis spätestens 21.02.2025**. Die Angabe Ihrer persönlichen Vermieterkennnummer ist für eine korrekte Zuordnung der eingehenden Erhebungsdaten zum Mietspiegel 2025 zwingend erforderlich.

Ihre Vermieterkennnummer: ABC123

Per Mail: mietspiegel@neubrandenburg.de

Per Post: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
- Kommunale Statistikstelle –
Kennwort Mietspiegel 2025
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Welche Wohnungen sind für den Mietspiegel 2025 relevant?

Die Erhebung erfolgt zum Stichtag 31.10.2024 und bezieht sich auf alle:

- Wohnungen, deren Mieten sich in den letzten sechs Jahren (seit dem 01.11.2018) infolge von Modernisierungen verändert haben.
- Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren im bestehenden Mietverhältnis Mietänderungen nach § 558 BGB erfahren haben und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.
- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren Neuverträge abgeschlossen wurden und die zum 31.10.2024 weiterhin bestanden.

Keine Berücksichtigung finden:

- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. Studenten- und Jugendwohnheim, Altenheim)
- vollständig untervermieteter Wohnraum
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen, nicht abgeschlossene Wohnungen.

Hinweis: Zur Erlangung eines vollständigen Datensatzes müssen alle Befragten eine Rückmeldung einreichen. Dies gilt auch für Wohnungen, deren Miete sich in den letzten sechs Jahren (seit dem 01.11.2018) nicht geändert hat sowie für Wohnungen, die aus o. g. Gründen keine Berücksichtigung im Mietspiegel finden. In diesen Fällen können Sie Ihre Rückmeldung über das Online-Portal oder über die o. a. E-Mail-Adresse unter Angabe Ihrer Vermieterkennnummer vornehmen.

Wie ist der Umgang mit den Daten?

Zugriff auf die übermittelten Daten hat nur die Kommunale Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, die die Datenauswertung im Rahmen der Mietspiegelerstellung durchführt. Der kommende Mietspiegel wird zum 01.07.2025 veröffentlicht.

Selbstverständlich werden Ihre Daten streng vertraulich nach der DSGVO behandelt und ausschließlich für die Erstellung des Mietspiegels verwendet. Eine genaue Information gemäß Art. 13 und 14 DSGVO erhalten Sie auf der Stadtseite unter folgendem Link: <https://www.neubrandenburg.de/Datenschutzerklärung/> oder Sie können diese auch zu den Geschäftszeiten im Rathaus der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg einsehen.

Ihre Mitwirkung ist nicht nur von großem öffentlichen Interesse, sondern trägt auch dazu bei, dass Sie und andere Vermieter eine fundierte Orientierung über das Mietpreinsniveau in Neubrandenburg erhalten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und danke Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung bei der Erstellung eines aktuellen und rechtssicheren Mietspiegels.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Janine Kriegler

- Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. -

Anhang C

- Erhebungsmerkmale und Fragebogen der Vermieterbefragung -

Erhebungsmerkmale der Vermieterbefragung im Mietspiegel 2025

Vermieterangaben		Kennnummer lt. Anschreiben
		Name, Vorname / Institution
		Straße
		Hausnummer
		PLZ
		Ort
		Ansprechpartner
		E-Mail
		Telefon (freiwillig)
Datensatz	0_lfdNr	laufende Nummer
Angaben zur Wohnung	1_Straße	Straße
	2_HNr	Hausnummer
	3_SGB	Stadtgebiet
	4_Baujahr	Baujahr
	5_Fläche	Wohnfläche in qm
Angaben zur Miete	6_Wseit	Mietverhältnis seit
	7_MÄnd	letzte Mietänderung
	8_Miete	Nettokaltmiete in Euro
	9_Mieteqm	Nettokaltmiete in Euro je qm
Ausstattungsmerkmale	10_M1	Energiebedarfskennwert laut Energieausweis kleiner als 130 kWh/m²a
	11_M2	Das Haus ist vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppen stufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar.
	12_M3	Die Wohnung ist nach barrierefrei nach DIN 18040-2.
	13_M4	Es sind verschließbare sowie witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung für Fahrräder und Rollatoren vorhanden, die vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar sind.
	14_M5	Im Bad sind der Fußboden und die Wände der Nassbereiche in einer Höhe von 1,50 m gefliest (oder gleichwertige Materialien).
	15_M6	Das WC ist als Tiefspül-WC mit Vorwandmontage installiert
	16_M7	Die Wohnung verfügt über Dusche und Badewanne.
	17_M8	Im Bad befindet sich ein Handtuchheizkörper oder eine Fußbodenheizung.
	18_M9	In der Küche ist ein Fliesenspiegel (oder gleichwertige Materialien) angebracht.
	19_M10	Die Wohnräume sind mit PVC als Design- oder CV-Belag, einem Holzfußboden (Parkett oder Dielen) oder Bodenfliesen ausgestattet.
	20_M11	Es ist ein Aufzug mit Haltepunkten auf der Geschoss- oder Zwischenpodestebenen vorhanden oder die Wohnung befindet sich bei Gebäuden ohne Aufzug in den Geschossen 1-3.
	21_M12	Die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.
	22_M13	Die Wohnung verfügt über einen verglasten Balkon oder einen Wintergarten.
	23_M14	Den Bewohnern werden vom Vermieter kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.

Die Angaben bezüglich der Ausstattungsmerkmale sind 0/1-kodiert vorzunehmen:
nicht vorhanden (0) / vorhanden (1) bzw. nicht zutreffend (0) / zutreffend (1)

Vermieterfragebogen für den Mietspiegel 2025 der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnungen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.

Angaben zum Eigentümer/Vermieter

Vorname

Nachname

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Vermieterkennung:

(siehe Anschreiben)

Ohne Angabe der Vermietererkennung kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Lfd. Nummer:

Bei mehreren Whg. bitte den Fragebogen duplizieren und die Whg. nummerieren.

Alle Angaben beziehen sich auf den **Erhebungsstichtag 31.10.2024**.

Ausschlussgründe

Ich/wir besitzen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg kein vermietetes Wohneigentum.
(Aufgrund der Datengrundlage können selbstnutzende Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.)

Für alle von mir/uns in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vermieteten Wohnungen ist eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt:
(Diese Wohnungen zählen nicht zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Bestandes)

- Wohnungen, die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert und mit Preisbindungen versehen worden sind.
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird.
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Wohnungen in vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuser.
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten- und Jugendwohnheim, Altenheim).
- Vollständig untervermieteter Wohnraum.
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen.
- gewerblich oder teilgewerblich genutzte Wohnungen.
- nicht abgeschlossene Wohnungen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens eines der vorgenannten Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.
Bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall zurück!

Für alle von Ihnen in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vermieteten Wohnungen, für die die vorgenannten Ausschlussgründe nicht vorliegen, bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller nachfolgenden Fragen.

Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden ihn als pdf-Dokument unter www.neubrandenburg.de/mietspiegel herunter.

Angaben zur Wohnung

[1] Straße _____

[2] HNr. _____

_____ Neubrandenburg
PLZ Ort

_____ [3] Stadtgebiet

- [4] Bitte geben Sie das **Baujahr** an. _____
(Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung des Gebäudes / der Wohnung. Bei nachträglich ausgebauten Wohnungen, z.B. Dachgeschossausbauten, das Jahr der Wohnung, nicht des Gebäudes.)
- [5] Wie groß ist die **Wohnfläche** der gesamten Wohnung? _____ m²
(Quadratmeterzahl lt. Mietvertrag bitte mit zwei Stellen hinter dem Komma angeben)

Angaben zum Mietvertragsverhältnis

- [6] Wann hat das aktuelle Mietverhältnis lt. Mietvertrag begonnen? ____ . ____ . ____
- [7] Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden? ____ . ____ . ____
(Die Erhöhung von Betriebskosten sind davon ausgeschlossen.)
- [8] Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete am Stichtag 31.10.2024? _____ , ____ Euro
(Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten etc.)
- [9] Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete je m² am Stichtag 31.10.2024? ____ , ____ Euro/m²
(Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten etc.)

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Verfügt die Wohnung über nachfolgend genannte Ausstattungsmerkmale? **JA** **NEIN**

- [M1] Energiebedarfskennwert laut Energieausweis kleiner als 130 kWh/m²a.
- [M2] Das Haus ist vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar.
- [M3] Die Wohnung ist barrierefrei nach DIN 18040-2.

Verfügt die Wohnung über nachfolgend genannte Ausstattungsmerkmale?	JA	NEIN
[M4] Es sind verschließbare sowie witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung für Fahrräder und Rollatoren vorhanden, die vom öffentlichen Gehweg aus zu ebener Erde oder über eine Rampe oder mit nicht mehr als drei Treppenstufen, wenn an diesen mindestens einseitig ein Geländer angebracht ist, erreichbar sind.		
[M5] Im Bad sind der Fußboden und die Wände der Nassbereiche in einer Höhe von 1,50 m gefliest (oder gleichwertige Materialien).		
[M6] Das WC ist als Tiefspül-WC mit Vorwandmontage installiert.		
[M7] Die Wohnung verfügt über Dusche und Badewanne.		
[M8] Im Bad befindet sich ein Handtuchheizkörper oder eine Fußbodenheizung.		
[M9] In der Küche ist ein Fliesenspiegel (oder gleichwertige Materialien) angebracht.		
[M10] Die Wohnräume sind mit PVC als Design- oder CV-Belag, einem Holzfußboden (Parkett oder Dielen) oder Bodenfliesen ausgestattet.		
[M11] Es ist ein Aufzug mit Haltepunkten auf der Geschoss- oder Zwischenpodestebenen vorhanden oder die Wohnung befindet sich bei Gebäuden ohne Aufzug in den Geschossen 1-3.		
[M12] Die Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.		
[M13] Die Wohnung verfügt über einen verglasten Balkon oder einen Wintergarten.		
[M14] Den Bewohnern werden vom Vermieter kostenfreie Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt.		

Vielen Dank für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **21.02.2025** an uns zurück.

Per Post: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
 - Kommunale Statistikstelle –
 Kennwort Mietspiegel 2025
 Postfach 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

Per Mail: mietspiegel@neubrandenburg.de

Datenschutzerklärung

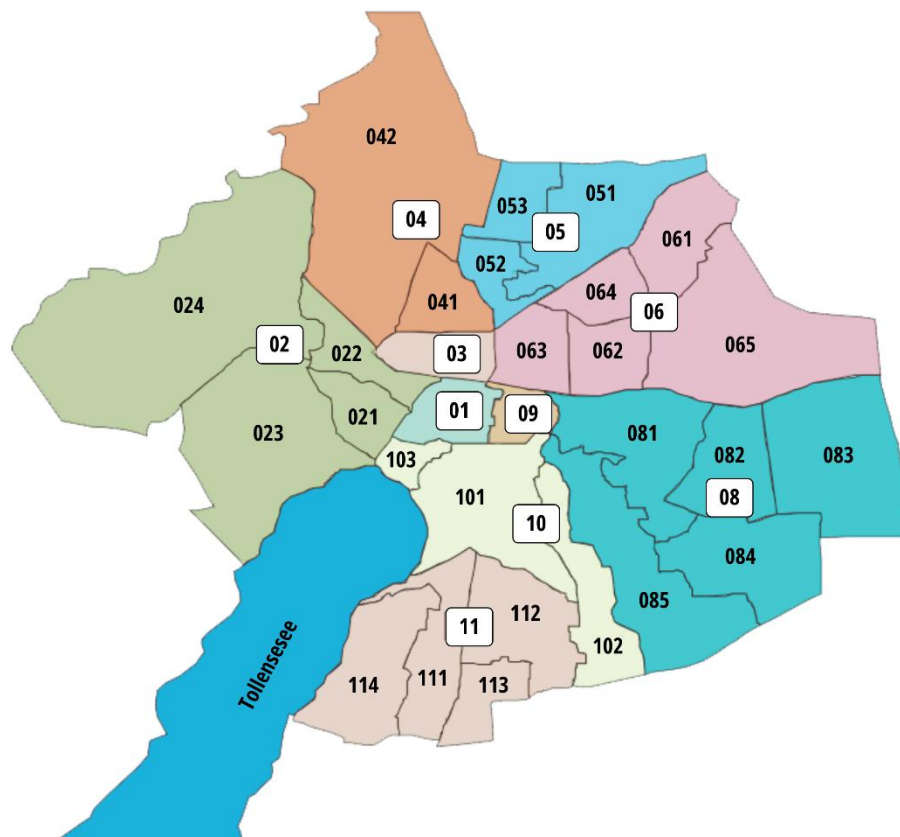
Sobald Sie den Fragebogen nutzen und an die zuvor benannte Adresse einreichen, willigen Sie in die Datenschutzerklärung und in die Datenverarbeitung ein.

Zugriff auf die übermittelten Daten hat nur die Kommunale Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, die die Datenauswertung im Rahmen der Mietspiegelerstellung durchführt. Sobald Ihre Daten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, werden diese unverzüglich gelöscht.

Anhang D

- Wohnlagezuordnung mit Straßenverzeichnis -

Übersicht der Straßen nach Stadtgebieten und Stadtgebietsteilen (gültig für den Mietspiegel)



010 Innenstadt

1. Ringstraße
1. Werderstraße
2. Ringstraße
2. Werderstraße
3. Ringstraße
4. Ringstraße
5. Ringstraße
Alfred-Lythall-Straße
Am Bahnhof
Am Güterbahnhof
Am Pferdemarkt
Am Stadion
An der Marienkirche
Badstüberstraße
Beguinenstraße
Behmenstraße
Darrenstraße

Demminer Straße *
Dümperstraße
Friedländer Straße
Friedländer Tor
Friedrich-Engels-Ring *
Gartenstraße *
Glinekestraße
Goethestraße
Große Krauthöferstraße *
Große Wollweberstraße
Herbordstraße
Kleine Fischerstraße
Kleine Wollweberstraße
Krämerstraße
Lessingstraße *
Markgrafenstraße
Marktplatz
Neutorstraße

Pfaffenstraße
Pontanusstraße
Poststraße
Rosenstraße *
Schillerstraße *
Schulstraße
Stargarder Straße
Stargarder Tor
Treptower Straße
Turmstraße
Waagestraße
Wartlaustraße
Wielandstraße
Woldegker Straße *
Ziegelbergstraße *

020 Stadtgebiet West

021 Am Oberbach

Am Oberbach
Am Unterbach
Bachstraße *

Binsenwerder
Brinkstraße
Brodaer Straße
Dükerweg
Fischerbänk
Fischerstraße
Grüne Straße
Hinter der Grünen Straße
Reusenort
Rostocker Straße
Sankt Georg
Torfsteg
Weitiner Straße *

Zu den Hopfenkuhlen

022 Jahnviertel

Bachstraße *

Bernhardstraße
Friedrich-Engels-Ring *

Fritz-Reuter-Straße
Gerichtsstraße
Hinterste Straße
Jahnstraße
Kleiststraße
Krügerkamp
Mittelste Straße
Morgenlandstraße
Nordbahnstraße
Robert-Blum-Straße
Südbahnhof
Südbahnstraße
Vorderste Straße
Voßstraße

023 Broda

Aalstraße
Albert-Lortzing-Weg
Anton-Bruckner-Weg

August-Naubert-Weg
Benjamin-Britten-Weg
Bischofstraße
Carl-von-Linné-Straße
Carl-Zeller-Weg
Clara-Schumann-Weg
Eberhard-Wenzel-Weg
Edvard-Grieg-Weg
Emilie-Mayer-Straße
Emmerich-Kálmán-Weg
Engelbert-Humperdinck-Weg
Fanny-Hensel-Weg
Forellenwinkel
Franz-Lehár-Straße
Franz-Liszt-Straße
Franz-Schubert-Weg
Friedrich-von-Flotow-Weg
Gustav-Mahler-Straße
Hanns-Eisler-Straße
Hans-von-Bülow-Straße
Heinrich-Schütz-Weg
Hermann-von-Maltzan-Weg
Jean-Sibelius-Straße
Johanna-Kinkel-Straße
Johannes-Brahms-Straße
Johannes-Schondorf-Weg
Johann-Wilhelm-Hertel-Weg
Joseph-Haas-Straße
Joseph-Haydn-Weg
Kapellenweg
Karl-Millöcker-Straße
Klosterstraße
Kreuzgang
Ludwig-van-Beethoven-Ring
Maränenstieg
Maurice-Ravel-Weg
Max-Bruch-Weg
Mozartstraße
Neuendorfer Straße
Oelmühlenstraße

Paul-Abraham-Weg
Paul-Dessau-Straße
Paul-Hindemith-Straße
Paul-Lincke-Straße
Peter-Cornelius-Straße
Peter-Tschaikowski-Straße
Pucciniweg
Richard-Wagner-Straße
Rossinistraße
Seestraße
Smetanastraße
Sophia-Westenholz-Weg
Verdiring
Vivaldistraße
Walter-Gotsmann-Weg
Walter-Karbe-Weg
Walwanusstraße
Weitiner Straße *

Woggersiner Straße *

Zanderstraße

024 Weitin

Albrecht-Dürer-Straße
Am Dorfteich
Am Krummen Weg
Anna-Saur-Weg
Carl-Scheele-Straße
Caspar-D.-Friedrich-Ring
Dorfstraße
Ernst-Abbe-Straße
Ernst-Barlach-Straße
Ernst-Lübbert-Straße
Friedrich-Schott-Straße
Gustav-Kirchhoff-Straße
Heckenweg
Hirtenweg
Hofstraße
Isaac-Singer-Straße
Johanna-Beckmann-Ring
Jorg-Brücke-Straße
Josef-Alterdinger-Straße

Justus-von-Liebig-Straße
Koppelweg
Kutscherweg
Lyonel-Feininger-Straße
Marie-Hager-Straße
Max-Klinger-Straße
Max-Liebermann-Straße
Otto-von-Guericke-Straße
Paul-Klee-Straße
Philipp-Otto-Runge-Straße
Siedlerweg
Stavenhagener Straße
Tennengang
Weitiner Straße *
Werner-von-Siemens-Straße
Woggersiner Straße *
Wulkenziner Straße
Zirzower Straße

030 Vogelviertel

Adlerstraße
Bertolt-Brecht-Straße
Bussardstraße
Demminer Straße *
Elsterweg
Erich-Weinert-Straße
Eulenstraße
Fasanenstraße
Gerhart-Hauptmann-Straße
Greifstraße
Habichtstraße
Hans-Marchwitza-Straße
Heidenstraße
Heinrich-Heine-Straße
Kannegießerbruch
Kranichstraße
Lerchenstraße
Möwenstraße
Sperlingstraße
Straußstraße

Willi-Bredel-Straße

040 Reitbahnviertel

041 Reitbahnweg

Am Zügel
An der Hürde
An der Rennbahn
Demminer Straße *
Fohlenwinkel
Hufeisenstraße
Passage
Ponyweg
Reitbahnweg
Sattelplatz
Schimmelweg
Traberallee
Weidegang

042 Klöterpottsweg

Bruderbruch
Klöterpottsweg
Kuhdamm
Langefurtsweg

050 Datzeviertel

051 Datzeberg

Adolph-Kolping-Straße
Alfred-Haude-Straße
Am Eschenhof *
Am Kamp
Am Utkiek
Atelierstraße
Datzebergstraße *
Erich-Zastrow-Straße
Feldmark
Feldmesserweg
Flurstraße
Kurze Straße
Max-Adrion-Straße
Mudder-Schulten-Straße

Otto-Reinhardt-Weg
Platz der Familie
Rasgrader Straße
Rethrastraße
Südstraße *
Trockener Weg *
Unkel-Bräsig-Straße
Uns Hüsung
Zu den Hufen

052 Brauereiviertel

Am Brauberg
Am Datzeberg *
Am Trockenen Weg
Baumwallsweg *
Bechlystraße
Brauereistraße
Datzebergstraße *
Demminer Straße *
Faßstraße
Gerstenstraße
Hopfenstraße
Malzstraße
Oberer Bierweg
Sandkrugweg
Trockener Weg *
Unterer Bierweg

053 Eschengrund

Am Eschenhang
Am Eschenhof
Baumwallsweg *
Demminer Straße *
Eschengrunder Straße
Eschenhof
Trockener Weg *

060 Industrieviertel

061 Monckeshof

Brohmer Straße

Dahlener Weg
Friedländer Weg
Galenbecker Straße
Genzkower Straße
Ihlenfelder Straße *
Monckeshofer Straße
Rogaer Weg
Salower Weg
Südstraße *
Zur Datze *

062 Warliner Straße

Dewitzer Straße
Eichhorster Straße
Kotlower Straße
Leppiner Straße
Pragsdorfer Straße *
Sandhagener Straße
Sponholzer Straße *
Warliner Straße

063 Ihlenfelder Vorstadt

Ahlbecker Straße
Anklamer Straße
Bansiner Straße
Beseritzer Straße
Brunner Straße
Burgholzstraße
Cölpiner Straße
Demminer Straße *
Greifswalder Straße
Heringsdorfer Straße
Ihlenfelder Straße *
Johannesstraße
Karlshagener Straße
Koserower Straße
Küssower Straße
Neuenkirchener Straße
Neveriner Straße
Paradieswiese
Pasewalker Straße

Prenzlauer Straße
Ravensburgstraße
Rossower Straße
Rühlower Straße
Sponholzer Straße *
Stavener Straße
Stralsunder Straße
Torgelower Straße
Ückeritzer Straße
Usedomer Straße
Wolfswinkelstraße
Wolgaster Straße
Zempiner Straße
Zinnowitzer Straße

064 Industriegelände

Am Datzeberg *
Bassower Straße
Glocksiner Straße
Ihlenfelder Straße *
Ramelower Straße
Sadelkower Straße
Schwanbecker Straße
Sponholzer Straße *

065 Burgholz

Ihlenfelder Straße *
Pragsdorfer Straße *
Zur Datze *

080 Stadtgebiet Ost

081 Oststadt

Albert-Schweitzer-Straße
Am Gehöft
Am Neuen Friedhof
Ameisenweg
An der Hochstraße
Carlshöher Straße *
Dachsweg
Eichhörnchenweg

Einsteinstraße
Ernst-Alban-Straße
Fritscheshofer Straße *
Fuchsweg
Gaußstraße
Gerichtsberg
Hasenrain
Heinrich-Hertz-Straße
Helmut-Just-Straße
Hufelandstraße
Humboldtstraße
Igelweg
Ikarusstraße
Joliot-Curie-Straße
Juri-Gagarin-Ring
Keplerstraße
Kopernikusstraße
Koszaliner Straße
Krähenwinkel
Kruseschofer Straße
Leibnizstraße
Mlada-Boleslaver-Straße
Niels-Stensen-Straße
Otto-Lilienthal-Straße
Pawlowstraße
Petrosawodsker Straße
Pragsdorfer Straße *
Robert-Koch-Straße
Röntgenstraße
Rudolf-Virchow-Straße
Salamanderweg
Salvador-Allende-Straße
Sammelweisstraße
Sponholzer Straße *
Steinmarderweg
Tibujewstraße
Villejuifer Straße
Wieselweg
Woldegker Straße *
Ziolkowskistraße

082 Fritscheshof

Achatweg
Basaltweg
Carlshöher Straße *
Diamantweg
Erzgang
Förderweg
Fritscheshofer Straße *
Füllortweg
Gneisstraße
Granitweg
Hauerweg
Kieselweg
Lindenhofer Straße *
Markscheiderweg
Marmorweg
Opalstraße
Quarzstraße
Rubinweg
Saphirweg
Schieferstraße
Smaragdenweg
Steigerweg
Steinstraße
Travertinstraße
Türkisstraße
Uranweg
Wismutstraße
Woldegker Straße *

083 Küssow

Am Blocksberg
Am Sandberg
Am Widsoll
Domänenstraße
Hangstraße
Huckels Gründe
Pumpenweg
Wiesenstraße
Zum Butterberg
Zum Gutshof

Zum Röthpool
Zur Würde
Zur Wüstung

084 Carlshöhe

Am Hochsitz
Am Waldfriedhof
Carlshöher Straße *
Falknerweg
Förster-Frimel-Straße
Hegering
Hinterste Mühle *
In der Sasse
Kiesseestraße
Lindenhofer Straße *
Zum Wildwechsel

085 Lindetal

Forsthaus
Hinterste Mühle *
Mühlendamm

090 Katharinenviertel

Ackerstraße
August-Milarch-Straße
Bienenweg
Buttelstraße
Demminer Straße *
Feldstraße
Gartenstraße *
Gebrüder-Boll-Straße
Große Krauthöferstraße *
Heidmühlenstraße
Heinrich-Prillwitz-Straße
Karl-Wendt-Straße
Katharinenstraße
Molkereistraße
Mühlenholzstraße
Rosenstraße *
Sonnenkamp

Sonnenstraße
Speicherstraße
Tilly-Schanzen-Straße
Werner-Baier-Straße
Wilhelm-Ahlers-Straße
Wilhelm-Külz-Straße *
Woldegker Straße *
Wollingstraße
Ziegelbergstraße *

100 Stadtgebiet Süd

101 Südstadt

1.Steeppenweg
2.Steeppenweg
Am Anger
Am Blumenborn
Am Kaufhof-Süd
Anton-Saefkow-Straße
Augustastrasse
Badeweg
Bergstraße *
Bornmühlenstraße
Clara-Zetkin-Straße
Edgar-Andre-Straße
Fünfeichener Weg
Georg-Schumann-Straße
Geschwister-Scholl-Straße
Hans-Beimler-Straße
Horst-Jonas-Straße
Jägersteig
John-Schehr-Straße
Kiefernweg
Lindenstraße *
Liselotte-Herrmann-Straße
Nemerower Straße
Neustrelitzer Straße *
Nonnenhofer Straße
Parkstraße *
Philipp-Müller-Straße
Schwedenstraße *

Seelenbinderstraße

Templiner Straße

Weg am Hang *

Weidenweg

Wilhelm-Külz-Straße *

Windbergsweg *

Zehdenicker Straße

102 Fünfeichen

Bergstraße *

Fünfeichen

Weg am Hang *

103 Kulturpark

Lessingstraße *

Otto-Vitense-Weg

Parkstraße *

Schillerstraße *

Schwedenstraße *

Windbergsweg *

110 Lindenbergviertel

111 Lindenberg

Ahornstraße

Am Augustabad

Am Gehölz

Baumhaselstraße

Birkenstraße

Buchenweg

Ebereschenstraße

Eichenstraße

Erlenweg

Fliederweg

Ginsterweg

Hainbuchenstraße

Kastanienweg

Kirschenallee

Lindenstraße *

Magnolienweg

Neustrelitzer Straße *

Platanenstraße

Robinienstraße

Rotbuchenring

Rotdornstraße

Sanddornweg

Tannenweg

Ulmenring

Weißdornweg

112 Bethanienberg

Birnenstraße

Kessinerstraße

Lindenhof

Lutizenstraße

Margeritenstraße *

Mirabellenstraße

Morizanenstraße

Neustrelitzer Straße *

Obodritenstraße

Pfirsichstraße

Polabenweg

Radegaststraße

Ranenstraße

Redarierstraße

Svantevitstraße

Tollenserstraße

Ukranenstraße

Warnowerstraße

Zirzipanenweg

113 Tannenkrug

Akeleiweg

Am Gartenbau

Am Waldrand

An der Landwehr

Anemonenstraße

Apfelweg

Arnikaweg

Asternweg

Baldrianweg

Beerenweg

Begonienstraße

Dahlienstieg

Erikaweg

Fenchelweg

Geranienweg

Gladiolenweg

Goldrutengang

Irisweg

Kamillenweg

Krokusweg

Lavendelstraße

Lilienweg

Löwenzahnweg

Malvenweg

Margeritenstraße *

Melissenstraße

Narzissenstraße

Nelkenstraße

Neustrelitzer Straße *

Primelweg

Ringelblumenstraße

Rosmarinweg

Salbeistraße

Schafgarbenweg

Tannenkrug

Tulpenweg

Veilchenweg

Waldmeisterweg

114 Nemerower Holz

* Straßen, die durch mehrere Stadtgebiete bzw. Stadtgebietsteile führen

Abgrenzung der Straßen, die durch mehrere Stadtgebiete bzw. Stadtgebietsteile führen

Straße	Stadtgebiet/ Stadtgebiets- teil	ungerade Hausnummern	gerade Hausnummern
Am Datzeberg	052	3	2
	064	1	2a
Am Eschenhof	051		
	053	1,9	2,8
Bachstraße	021	1,1a,3,5,5a,7,7a,9,15,17	4,6,8,10,12,12a,12c,12d,14
	022	17a,19,21	
Baumwallsweg	052	1,13	
	053		2,4,6,6b,6c,6d,6e,6f,6g,6h,8,10,12,14
Bergstraße	101	1,3,5,7,9,17,25,27,31	4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,34,36,38,40,40a,42,44,46,46a,46b,46c,48,48a,50,52,54,54a,56,58,66,68,70,72
	102		76
Carlshöher Straße	081		2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42,44,46,48,50,52
	082		
	084		
Datzebergstraße	051		
	052		
Demminer Straße	010		
	030		6,8,10,12,12a,12b,16,18,42,42b,44
	041		44a,46,46a,48,50,52
	052	49,49c,49d,49e,53,55	58
	053	61,63,65,67,69,73,75,77	78,80,82,90,100
	063	5,7,9,13,23,25,27,31,33,35,37,39,41,43,43a,43b,45	
	090		
Friedrich-Engels-Ring	010	1,1a,3,5,7,7a,11,35,35a,35b,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55	2,4,6,8,12,14,36,38,38a,38b,40,42,44,46,48,48a,50,52,52a,52b,52c,52d,52e,52f,52g,54
	022	15,17,23,27,29	16,18,22,24,24a,26,28,34

Fritscheshofer Straße	081		
	082		6,8
Gartenstraße	010	1,3,5	2,2a,4,6,8,12,14
	090	5a,5b,7,7a,11,13,17,19,21,23,25,27,29	16,18,20,22,24,26,28,30,32,36,38,40,42
Große Krauthöferstraße	010	1,3,5	
	090		2,16
Hinterste Mühle	084		20
	085	1,3,5	2,4,4a,6,8,10
Ihlenfelder Straße	061	147,151,153,159	136,140,142,142a,142b,142c,142d,148
	063	5,7,7a,9a,11,11a,13,13a,15,17,25,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,51a,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,73a,75,77,79,89	6,8a,10a,12a,14,18,20,22,22a,24,26,26a,28,30,32,34,36,36a,36b,38,38a,38b,40,42,44,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66,68,70,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90
	064	101,103,105,105a,109,111,113,115,119,119a,123,123a,125,125a,127,129,131,133,137,139	102,104,106,112,114,116,118,120,132,134
	065		156
Lessingstraße	010	1,3,3a,5,5a,7	2,4,6,8,10
	103		14
Lindenhofer Straße	082	1	
	084		10,12,14,16,18,40
Lindenstraße	101	7,7a,7b,7c,7d,9,37,43,45,47,49,49a,51,53,55,57,59,63,65,67	6a,6b
	111	1a,1b,1c,1d,5,5a,5b,5c,5d,15,17,19,21,23,25,27	2a,2b,4,6d,6e,6f,10,12,16,18,20,22,24,26,28
Margeritenstraße	112		
	113	3,5,7,15,17,19,19a,19b,19c,19d,19e,19f,21,21a,21b,23,23a,23b,23c,23d,23e,23f,23g,23h,23i,23j,23k,23l,25,25a,25b,25c,25d,25e,27,29,31,33,35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57,59,61	38,40,42
Neustrelitzer Straße	101	3a,3b,3c,5b,5c,5d,7,7a,7b,7c,7d,7e,7f,7g,7h,9,9a,11,13,15,17,19,21,23,25,27,31,33,35,37,39,49,51,53,	2,4,6,16,18,20,22,24,26,28,40,46,48,50,52,54,56,58,60,62,64,66,68,70a,70b

Neustrelitzer Straße	101	61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81,83,91,93,95,97,99,101,103,105,107,109,111,113,115	
	111		70g,72,74,76,78,80,82,84,86,88,90,92,94,96,98,100,102,104,106,108,110,112,118,120,124,126
	112	121,123,125	
	113		
Parkstraße	101	1	
	103	3,5,7,9,15	2,4
Pragsdorfer Straße	062		
	065		
	081		
Rosenstraße	010		2,4,6,8,10,12,14,16,18
	090	1,3,5,7,9,11,13,17,19	
Schillerstraße	010	1,1a,1b,3,7,9,11	2,4,6,8a,10,16,18a
	103	21	20,40,42
Schwedenstraße	101	1,7,9,11,13,15,17,19,21,23,25	2,4,8,10,12,14,16,18,20
	103		22,24
Sponholzer Straße	062		2,4,6,8,10,12,14,16,18,18a,18b,18c,18d,20,20a,22,24,26,30
	063	11,13,15,17,19,21,23,23a,25,27,29,31,49,51,53,55,57,59,61,63,67,69,71,73,75,77,79,81,91,91a,91b,91c,91d,93,95,97,99,101,103,105,107,107a,107b,107c,107d,107e,107f	
	064		
	081		
Südstraße	051	1	
	061		
Trockener Weg	051		
	052		
	053	1b,1c,5	
Weg am Hang	101		
	102	31,35	28,30,32,34
Weitiner Straße	021	3	

Weitiner Straße	023	5,11,13,15,17,19,21,23	2,4,6,8,10,12,14
	024		
Wilhelm-Külz-Straße	090	1,1a,3,5,9,11,13,13a,13b,15	2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,28
	101		38,40
Windbergsweg	101	3,5,5a	4,10
	103		12
Woggersiner Straße	023	1,3,5,7,9,11	
	024	15	2,4,6,8
Woldegker Straße	010		2,4,6
	081		
	082	39,41	36a,36b,36d,38,38a,38b,40,42
	090	25,27	12,30,32,34
Ziegelbergstraße	010	1,1a	
	090	3,3a,5,5a,5b,7,7a,13,15,17,19,21,23,25,27,29,31,33,35,41,43,45,47,49,51,53,53a,55,57,59,59a	2,6,8,10,14,16a,18,20,22,26,30,32,34,36,38,40a,40b,40c,40d,40e,40f,42,44,46a,46b,48b,50
Zur Datze	061	7	4,6,8,10
	065	9,11,13,15	

Anhang E

- Datenschutzerklärung -

Informationsblatt gemäß Art. 13 DSGVO

für die Datenerhebung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels
der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

1. Vorbemerkung

Für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburgs im Sinne des § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist die Datenerhebung grundlegend für die Aussagekraft und Qualifikation, der daraus resultierenden Angaben. Mit Hilfe der Datengrundlage ist es möglich eine Vermutungsfunktion über die tatsächlich ortsüblichen Vergleichsmieten darstellen zu können. Neben den Angaben zur Wohnung und zur Miete werden ausgewählte Ausstattungsmerkmale zur Klassifizierung als Datengrundlage herangezogen. Mit dem Mietspiegel steht ein fundierter, empirisch abgesicherter Orientierungsrahmen für die Entwicklung und Gestaltung der Mietpreise zur Verfügung. Zu dem erlangt der qualifizierte Mietspiegel eine anerkannte Aussagekraft in zivilrechtlichen Auseinandersetzungen und stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, die Angemessenheit der Miete einer nicht preisgebundenen Wohnung bewerten zu können.

2. Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

3. Beauftragter für den Datenschutz

Stadt Neubrandenburg
Datenschutzbeauftragter
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg
E-Mail: datenschutz@neubrandenburg.de

4. Zwecke und Rechtsgrundlage der Verarbeitung personen- und wohnungsbezogener Daten

Die erhobenen personen- und wohnungsbezogenen Daten werden ausschließlich für die Datenerhebung des aufzustellenden Mietspiegels im Sinne des § 558 d (1) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) an die kommunale Statistikstelle weitergegeben. Darüber hinaus werden personen- und wohnungsbezogene Daten nicht an Dritte weitergegeben. Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung sind neben Artikel 6 Absatz 1 der Datenschutz-Grundverordnung und der § 4 Absatz 1 Sätze 1 und 2 des Datenschutzgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern.

5. Empfänger von personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden ausschließlich an die kommunale Statistikstelle der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg weitergeleitet.

Informationsblatt gemäß Art. 13 DSGVO

für die Datenerhebung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels
der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

6. Dauer der Speicherung

Sobald Ihre Daten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht mehr erforderlich sind, werden diese nach spätestens vier Jahren gelöscht.

7. Betroffenenrechte

Jede von einer Datenverarbeitung betroffene Person hat nach der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) insbesondere folgende Rechte:

a) Auskunftrecht (Art. 15 DSGVO):

Sie haben das Recht eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob Sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden; ist dies der Fall, so haben Sie ein Recht auf Auskunft über diese personenbezogenen Daten und auf die in Art. 15 DSGVO im einzelnen aufgeführten Informationen.

b) Recht auf Berichtigung und Löschung (Art. 16 und 17 DSGVO):

Sie haben das Recht, unverzüglich die Berichtigung Sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten und ggf. die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten zu verlangen. Sie haben zudem das Recht, zu verlangen, dass Sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden, sofern einer der in Art. 17 DSGVO im einzelnen aufgeführten Gründe zutrifft, z. B. wenn die Daten für die verfolgten Zwecke nicht mehr benötigt werden.

c) Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO):

Sie haben das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen, wenn eine der in Art. 18 DSGVO aufgeführten Voraussetzungen gegeben ist, z. B. wenn Sie Widerspruch gemäß Art. 21 DSGVO gegen die Verarbeitung eingelegt haben, für die Dauer einer etwaigen Prüfung, ob unsere berechtigten Interessen gegenüber den Ihren überwiegen.

d) Recht auf Datenübertragbarkeit (Art. 20 DSGVO):

In bestimmten Fällen, die in Art. 20 DSGVO im Einzelnen aufgeführt werden, haben Sie das Recht, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten bzw. die Übermittlung dieser Daten an einen Dritten zu verlangen.

e) Widerspruchsrecht (Art. 21 DSGVO):

Werden Daten auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f erhoben (Datenverarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen), steht Ihnen das Recht zu, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen. Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten dann nicht mehr, es sei denn, es liegen nachweisbar zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung vor, die Ihren Interessen, Rechten und Freiheiten gegenüber überwiegen, oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Informationsblatt gemäß Art. 13 DSGVO

für die Datenerhebung zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels
der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

8. Beschwerderecht

Wenn eine betroffene Person der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden, hat sie das Recht auf Beschwerde bei nachfolgend genannter Aufsichtsbehörde:

Der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Mecklenburg-Vorpommern
Werderstraße 74a
19055 Schwerin
Telefon: +49 385 59494 0
Telefax: +49 385 59494 58
E-Mail: info@datenschutz-mv.de
Webseite: www.datenschutz-mv.de; www.informationsfreiheit-mv.de

9. Widerrufsrecht bei Einwilligung

Wenn Sie zur Verarbeitung Ihrer Daten mit einer entsprechenden Erklärung eingewilligt haben, können Sie die Einwilligung jederzeit für die Zukunft widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der auf Grund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Datenverarbeitung wird durch diesen nicht berührt.

Herausgeber:

**Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister**

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Postanschrift:
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Tel.: 0395 555-0
Fax: 0395 555-2600
stadt@neubrandenburg.de
www.neubrandenburg.de

VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

