

Presseinformation

## **Sechs Monate Bremer Mietspiegel: Anwendung in der Praxis erfordert genauen Blick auf die Immobilie**

- **Individuelle Mietvertragsfälle im Rahmen des neuen Mietspiegels bedürfen einer professionellen Beratung und genauen Prüfung der Immobilie**
- **Hohe Komplexität: Erfolgreiche Umsetzung des Instruments funktioniert im Schulterschluss**

**Bremen, 24. Juni 2024.** Seit Anfang des Jahres gilt in Bremen erstmals ein Mietspiegel: Vermieter und Mieter von Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen greifen seit dem 1. Januar 2024 auf einen qualifizierten Mietspiegel zurück, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. „Dieser Mietspiegel ist ein Instrument für Mieter und Vermieter, das eine Orientierung über Mietpreise in Bremen bietet“, sagt **Canan Schledz, Leitung der Vermietung von Wohnimmobilien bei Robert C. Spies**, über die Neueinführung und führt fort: „Die ersten sechs Monate haben gezeigt, dass der Umgang damit für uns als Immobilienberatungshaus sehr spannend ist – gleichermaßen bringt die Anwendung in der Praxis individuelle und neue Herausforderungen mit sich.“ Robert C. Spies hat sich seit der Einführung umfassend in Bezug auf rechtliche Pflichten, Möglichkeiten sowie Ausnahmen geschult und agiert im engen Austausch mit den städtischen Vertreter sowie verantwortlichen Experten.

### **Im Schulterschluss entwickelt**

Der Bremer Mietspiegel, der in Zusammenarbeit mit der **Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB)** und der **Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung** entwickelt wurde, ist das Ergebnis einer umfassenden Kooperation zur Förderung von Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt. **Ralf Stapp, Geschäftsführer der BAB**, betont: „Wir freuen uns, als neutrale Koordinationsstelle für das Gesamtprojekt einen erheblichen Mehrwert dazu beigetragen zu haben, den ersten Mietspiegel einzuführen, um so die Wohnqualität und die Transparenz im Mietwohnungsmarkt in Bremen zu steigern.“

Der Bremer Mietspiegel wurde von Mietenden und Vermietenden gleichermaßen anerkannt, wie **Özlem Ünsal, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung der Freien Hansestadt Bremen**, betont: "Es ist etwas Besonderes und der 'Bremer Weg', dass sowohl die Mietenden als auch die Vermietenden den Mietspiegel unterstützen und anerkannt haben. Ein qualifizierter Mietspiegel sorgt für maximale Transparenz, Verlässlichkeit und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt. Er hilft den Beteiligten, Einigkeit zu erzielen und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Der Mietspiegel hat den Vorteil, dass die gesetzlichen Steuerungsinstrumente wie die Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse jetzt rechtssicher angewendet werden können."

### **Hohe Komplexität erfordert individuelle Betrachtung der Immobilie**

Die Anwendung des Bremer Mietspiegels erfordert Fachwissen sowie genaue Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes. Dabei ist die Komplexität insbesondere in der Individualität der Immobilie oder des Mietverhältnisses begründet. „In Teilen sind spezifische Eckdaten oder Objekt- sowie

Vertragsinformationen im Abfragebogen des Mietspiegels nicht berücksichtigt, sodass die Immobilie stets genaustens unter die Lupe genommen werden muss“, beobachtet Canan Schledz und ergänzt: „Mit unserer langjährigen Erfahrung können wir fehlende Angaben zu ergänzen und zudem auch die technischen Details der Objekte lesen, prüfen und verstehen.“ Hinzu komme der sichere Umgang mit der dazugehörigen rund 72-seitigen Mietspiegeldokumentation.

### **Informationen für eine erfolgreiche Umsetzung notwendig**

Aufgrund der neuen Regelungen sollten sich sowohl Mieter als auch Vermieter gründlich informieren und beraten lassen. Die verschiedenen möglichen Szenarien wie „Modernisierungs- und Sanierungsabsichten seitens der Eigentümer“ oder auch „möbliertes Wohnen“ erfordern spezifisches Wissen über Rechte und Pflichten. Aber auch die Fragen: Wie ist eine Mietspanne anzuwenden, wenn die Immobilie besondere Ausstattungsmerkmale aufweist? Wie gehen Vermieter zukünftig mit einer Staffelmiete oder Mieterhöhung um? Unter welchen Bedingungen hat die Vormiete eine Gültigkeit? In welcher Form kann ein Aufschlag für möblierte Wohnungen festgehalten werden? bedürfen immer auch einer individuellen Betrachtung.

### **Mietspiegel ist nicht immer gültig**

Grundsätzlich gilt der Mietspiegel für nicht preisgebundene Mietobjekte mit einer Größe zwischen 20 und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aber ob Wohnungen im Wohnheim, in Teilen gewerblich genutzte Wohnungen, Ferienwohnungen (die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden) oder Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden – bei all diesen Fällen gibt es hingegen keine pauschale Gültigkeit. Auch gilt die Vormiete beispielsweise nur unter gewissen Voraussetzungen. „Eine gut informierte Mieter- und Vermieterschaft, unterstützt durch professionelle Beratung, ist der Schlüssel zu einer erfolgreichen Umsetzung dieser neuen Regelung“, fasst Canan Schledz abschließend zusammen.

### **Für Rückfragen:**

#### **Robert C. Spies KG**

Pressestelle

Greta Niessner | Josephine Hoeft

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

#### **Standorte / locations**

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

### Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 120 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.