

Fortschreibung 2024 des qualifizierten Mietspiegels 2022 für die Stadt Gladbeck

Bericht vom 13.08.2024



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Fortschreibung Mietspiegel Gladbeck 2024 | 2 |
| 2 | Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex | 2 |
| 3 | Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex | 3 |
| 4 | Fortschreibungsergebnis | 4 |
| 4.1 | Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale | 4 |
| 4.2 | Mietpreisspanne | 6 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----------|
| Tab. 1 | Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) | 3 |
| Tab. 2 | Mietspiegel 2024 - Netto-Kaltmiete in €/m ² nach Wohnfläche..... | 4 |
| Tab. 3 | Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)..... | 5 |

1 Fortschreibung Mietspiegel Gladbeck 2024

Im Jahr 2022 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Gladbeck erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.12.2021.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.12.2023 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die entsprechende rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber in ³ 558d Abs. 2 BGB zwei Methoden vor. Zum einen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Zum anderen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in der Mietspiegelverordnung (MsV) in den § 22 f. MsV nieder.

2 Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex

Die Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln erfolgt mit dem "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland".¹ Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbtes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

¹ siehe § 558d BGB.

3 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Dezember 2021 und Dezember 2023 dargestellt.

| Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100) | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| | Index im Dezember 2021 | Index im Dezember 2023 | Veränderung in % | Multiplika- tionsfaktor |
| Verbraucherpreis- index insgesamt | 104,7 | 117,4 | 12,13 | 1,1213 |

Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Dezember 2021 und Dezember 2023



Die prozentuale Preisveränderung in einem Zeitraum kann mit der folgenden Formel berechnet werden:

$$\text{Preisveränderung in Prozent} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Dezember 2021 und Dezember 2023 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{117,4 * 100}{104,7} - 100 \approx 12,13 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

| Tab. 2 Mietspiegel 2024 - Netto-Kaltmiete in €/m² nach Wohnfläche¹ | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| Wohnfläche in m² | Netto- Kaltmiete in €/m² | Wohnfläche in m² | Netto- Kaltmiete in €/m² | Wohnfläche in m² | Netto- Kaltmiete in €/m² |
| 30 – 34 | 6,39 | 67 – 70 | 6,00 | 103 – 106 | 5,89 |
| 35 – 38 | 6,31 | 71 – 74 | 5,99 | 107 – 110 | 5,88 |
| 39 – 42 | 6,25 | 75 – 78 | 5,97 | 111 – 114 | 5,86 |
| 43 – 46 | 6,19 | 79 – 82 | 5,95 | 115 – 118 | 5,86 |
| 47 – 50 | 6,14 | 83 – 86 | 5,93 | 119 – 122 | 5,85 |
| 51 – 54 | 6,11 | 87 – 90 | 5,92 | 123 – 126 | 5,84 |
| 55 – 58 | 6,08 | 91 – 94 | 5,91 | 127 – 130 | 5,84 |
| 59 – 62 | 6,04 | 95 – 98 | 5,90 | | |
| 63 – 66 | 6,02 | 99 – 102 | 5,89 | | |

¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 30,00 m² bis 34,99 m² sind in der Zeile 30-34 m² einzuordnen.
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Gladbeck 2024



4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale aus dem Mietspiegel 2022 werden im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie sind in der nachfolgenden Tabelle 3 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

| Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) | |
|--|----------------------|
| Wohnwertmerkmal | Zu- /Abschlag |
| Beschaffenheit | |
| Baujahre bis 1949 | 0,0 % |
| Baujahre 1950 – 1964 | + 5,8 % |
| Baujahre 1965 – 1978 | + 5,0 % |
| Baujahre 1979 – 2000 | + 13,6 % |
| Baujahre 2001 und später | + 28,4 % |
| Wohnlage | |
| <p>Eine gute Mikrowohnlage liegt vor, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Wohnung in einem Bereich mit niedrigem Verkehrsaufkommen liegt (z.B. verkehrsberuhigt, Spielstraße) <u>und</u> • Grünflächen in höchstens 250 m Entfernung sind <u>und</u> • 3 der 5 der nachfolgenden Merkmale in höchstens 250 m Entfernung liegen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Supermarkt) ○ Bildungseinrichtung (z.B. Schule, Kindergarten) ○ Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ○ Gaststätten, Restaurants, Cafés <p>Ärztliche Versorgung (z.B. Hausarzt, Krankenhaus)</p> | + 3,4 % |
| Modernisierung nach 2012 | |
| Außenwanddämmung zwischen 1992 und 2001 | + 3,2 % |
| Außenwanddämmung zwischen 2002 und 2011 | + 5,8 % |
| Außenwanddämmung nach 2012 | + 9,3 % |
| Modernisierung Sanitärbereich ab 2012 (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) | + 7,0 % |
| Austausch des Wärmeerzeugers zwischen 2002 und 2011 | + 2,6 % |
| Austausch des Wärmeerzeugers ab 2012 | + 6,4 % |
| Ausstattungsmerkmale | |
| Überwiegend keine Fliesen im Bad (Überwiegend bedeutet mehr als 50 %) | - 9,5 % |
| Die Wohnung verfügt über Balkon <u>oder</u> Dachterrasse <u>oder</u> Wintergarten | + 2,1 % |
| Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume | + 14,3 % |
| Bodengleiche Dusche im Bad <u>und</u> Wohnung ist schwellenfrei | + 7,1 % |
| Überwiegend hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (dreifach Verglasung) (Überwiegend bedeutet mehr als 50 % der Anzahl der Fenster) | + 6,7 % |
| Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Gladbeck 2024 | |

4.2 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Gladbeck 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 12,2 % bis + 13,7 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannweite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).