

Stadt Remscheid

**Fortschreibung 2022 des
Qualifizierten Mietspiegel der
Stadt Remscheid 2020**

Bericht 20.06.2022



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Inhaltsverzeichnis

1	Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Remscheid 2022	2
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex	2
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	3
4	Fortschreibungsergebnis	3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100)	3
Tab. 2	Stadt Remscheid: Mietspiegel 2022 - Netto-Kaltniete in €/m ²	4
Tab. 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	6

1 Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Remscheid 2022

2020 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Remscheid erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.04.2020.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.04.2022 fortgeschrieben.

Nach der Mietrechtsreform 2001 sind qualifizierte Mietspiegel alle zwei Jahre fortzuschreiben und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage einen existierenden Mietspiegel fortzuschreiben ist im §558d Abs. 2 BGB begründet.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber zwei Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren, zum anderen die Fortschreibung auf der Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“.

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 Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.


¹ siehe § 558 d 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 April 2020 und April 2022 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2015 = 100)				
	Index im April 2020	Index im April 2022	Veränderung in %	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex insgesamt	106,1	116,2	9,52	1,0952

Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand April 2020 und April 2022



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 April 2020 und April 2022 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{116,2 * 100}{106,1} - 100 \approx 9,52 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

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

Tab. 2 Stadt Remscheid: Mietspiegel 2022 - Netto-Kaltmiete in €/m²								
Baualter- klasse Wohnfläche	Bis 1948	1949 bis 1959	1960 bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1994	1995 bis 2005	2006 bis 2015	ab 2016
25-28	6,32	7,05	6,70	7,08	7,31	7,87	8,11	8,56
29-32	6,08	6,79	6,45	6,82	7,04	7,58	7,81	8,25
33-36	5,92	6,60	6,27	6,63	6,85	7,37	7,60	8,02
37-40	5,79	6,47	6,14	6,49	6,71	7,22	7,44	7,86
41-44	5,70	6,36	6,05	6,39	6,60	7,11	7,32	7,73
45-48	5,63	6,29	5,97	6,31	6,52	7,02	7,23	7,64
49-52	5,58	6,23	5,92	6,26	6,46	6,96	7,17	7,57
53-56	5,55	6,19	5,88	6,22	6,42	6,91	7,12	7,52
57-60	5,52	6,16	5,85	6,19	6,39	6,88	7,09	7,49
61-65	5,50	6,14	5,83	6,17	6,37	6,86	7,06	7,46
66-70	5,49	6,13	5,82	6,15	6,36	6,84	7,05	7,45
71-75	5,49	6,13	5,82	6,15	6,36	6,84	7,05	7,45
76-80	5,50	6,13	5,83	6,16	6,36	6,85	7,05	7,45
81-85	5,51	6,15	5,84	6,17	6,38	6,86	7,07	7,47
86-90	5,52	6,16	5,86	6,19	6,40	6,88	7,09	7,49
91-95	5,54	6,19	5,88	6,21	6,42	6,91	7,12	7,52
96-100	5,57	6,21	5,90	6,24	6,45	6,94	7,15	7,55
101-105	5,60	6,24	5,93	6,27	6,48	6,97	7,18	7,59
106-110	5,62	6,28	5,96	6,30	6,51	7,01	7,22	7,63
111-120	5,67	6,33	6,02	6,36	6,57	7,07	7,28	7,69
121-130	5,74	6,41	6,09	6,44	6,65	7,16	7,37	7,79
131-140	5,82	6,49	6,17	6,52	6,74	7,25	7,47	7,89
141-150	5,90	6,58	6,25	6,61	6,83	7,35	7,57	8,00
151-160	5,98	6,68	6,34	6,70	6,93	7,45	7,68	8,11

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Remscheid 2022

4.1 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des vorherigen Mietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund der Überarbeitung des Fragebogens – so wurden einige Fragen im "Arbeitskreis Mietspiegel" umformuliert und gestrichen – und von Korrelationen und Interaktionen zwischen Wohnwertmerkmalen konnte nicht jedes Wohnwertmerkmal in den neuen Mietspiegel übernommen werden.

Die statistisch signifikanten Einzelmerkmale und komplexen Wohnwertmerkmale sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen. Diese Zu- und Abschläge müssen auf die in Tabelle 4 ausgewiesene Basismiete angewendet werden, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Wohnungsausstattung	
Zweites Bad in der Wohnung	+ 4,2 %
Bad in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert (Elektro, Sanitärinstallationen und Fliesen)	+ 2,7 %
Hochwertiger Bodenbelag (Marmor, Parkett) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Normaler Bodenbelag einordnen.</i>	+ 4,7 %
Normaler Bodenbelag (z. B.: PVC, Linoleum, Laminat, Teppich) in mindestens der Hälfte der Grundfläche der Wohnung <i>Wenn der Bodenbelag stark beschädigt oder stark abgenutzt ist, bitte in die Kategorie Kein Bodenbelag einordnen.</i>	0 %
Kein Bodenbelag (Estrich)	- 5,7 %
Einbauküche (vom Vermieter gestellt mit mindestens 3 Gas- oder Elektrogeräten)	+ 14,6 %
Keine vollständige Isolierverglasung an allen Fenstern	- 6,7 %
Rollläden (an allen Wohn- und Schlafräumen)	+ 3,5 %
Wohnung ist barrierearm (Mindestens: bodengleiche Dusche, niedrige Schwellen (max. 2 cm Höhe), Badezimmer min. 180x220 cm)	+ 7,4 %
Garten vorhanden (alleinige Gartennutzung durch den Mieter)	+ 3,1 %
Heizung durch Einzelöfen oder Elektroheizung	- 12,3 %
Gebäudetyp	
Einfamilienhaus/Reihenhaus	+ 5,6 %
Wohnlage	
Einfache Wohnlage	- 4,5 %
Normale Wohnlage	0 %
Gute Wohnlage	+ 2,2 %
<p>¹ Die Einteilung der Wohnlage kann dem Straßenverzeichnis aus der Anlage B entnommen werden. Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Remscheid 2022</p>	

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 Remscheider Mietspiegel 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 in der Stadt Remscheid von +9,2 % bis – 10,5 % 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).