

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2023 der Stadt Trier

Dokumentation

im Auftrag der Stadt Trier

Bochum, im April 2023

Impressum

Projektleitung/-bearbeitung: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung: Nils Krüger BA Soziologie

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1. Einleitung und Vorbemerkungen	4
2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels	5
2.1. Grundlagen der Indexfortschreibung.....	5
2.2. Ermittlung der Veränderung des Preisindex	5
2.3. Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel.....	7
3. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels	10
4. Sonstige Veränderungen	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Veränderung des Verbraucherpreisindex	7
---	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland	6
Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle 2021	8
Tab. 3: Mietspiegel-Grundtabelle 2023 – index-gestützte Fortschreibung ...	9

1. Einleitung und Vorbemerkungen

Der qualifizierte Mietspiegel ist als Instrument im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 entstanden und hat den Mietspiegel als Begründungsmittel in einem Mieterhöhungsverfahren und als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete gestärkt. Liegt in einer Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies bestimmte Rechtsfolgen aus:

- Nach § 558 a Abs. 3 BGB hat der Vermieter – sofern ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine bestimmte Wohnung enthält – die Werte dieses Mietspiegels dem Mieter mitzuteilen, auch wenn er das Zustimmungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel stützt (Hinweisfunktion).
- Nach § 558 d Abs. 3 BGB begründet der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete richtig wiedergibt (Vermutungswirkung). In einem eventuell erforderlich werdenden gerichtlichen Zustimmungsprozess kann diese Vermutung von den Parteien widerlegt werden.

Gemessen an diesen Rechtsfolgen hat der Gesetzgeber höhere Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel gestellt als an einfache Mietspiegel, die als Begründungsmittel verwendet werden können, aber für die keine besonderen Anforderungen an die Datengrundlagen und die Erstellung bestehen.

Als grundlegende Voraussetzungen dafür, dass ein Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel anzusehen ist, sind folgende Bedingungen zu erfüllen (§ 558d Abs. 1 BGB):

- Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels.
- Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter.

Der Trierer Mietspiegel 2021 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis vertretenen Interessensverbänden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand September 2020 ermittelt.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens erhoben.

Nach § 558d Abs. 2 BGB behält ein qualifizierter Mietspiegel seinen Qualifizierungsvermerk nur, wenn er nach Ablauf von zwei Jahren an die aktuelle Marktentwicklung angepasst wird. Das Gesetz verweist auf zwei zulässige Verfahren, die gleichrangig nebeneinanderstehen:

- Eine Fortschreibung mittels Stichprobe.
- Eine Fortschreibung anhand der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland als Referenzindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland).

Die Stadt Trier hat entschieden, den Trierer Mietspiegel auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. In den folgenden Kapiteln wird die Vorgehensweise bei der index-gestützten Fortschreibung dargestellt und entsprechend den Anforderungen dokumentiert.

2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels

2.1. Grundlagen der Indexfortschreibung

Nach § 558d Abs. 2 BGB kommt für eine Fortschreibung nur die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland) in Betracht. Es ist nicht zulässig, einen anderen, regelmäßig veröffentlichten Preisindex heranzuziehen (bspw. den Mietenindex), auch wenn dieser die Marktentwicklung in einer Gemeinde zutreffender widerspiegeln würde.

Für die Fortschreibung des Trierer Mietspiegels kommt daher nur der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland in Betracht, der den im Gesetz genannten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland abgelöst hat.

Die Fortschreibung mittels Index geschieht durch einfache Multiplikation mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex seit dem Erhebungstichtag/-monat berechnen lässt.

Der Ersteller eines Mietspiegels kann für die Fortschreibung nach herrschender Meinung keinen beliebigen, vor dem Veröffentlichungstermin liegenden Indexstand verwenden. In der Regel wird ein Zwei-Jahres-Zeitraum beginnend mit Erhebungstichtag bzw. -monat verwendet, um die Preissteigerungsrate zu ermitteln.¹

2.2. Ermittlung der Veränderung des Preisindex

Zur Ermittlung der Veränderung des Preisindex für die Fortschreibung des Mietspiegels wurde zunächst der Zeitraum bestimmt, für den die Veränderung berechnet werden soll.

¹ Vgl. Börstinghaus, Ulf (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar, S. 184, Rd. 46 zu § 558d BGB.

Die Daten für die Erstellung des Trierer Mietspiegels 2021 wurden mit dem Stichmonat September 2020 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. Juli 2021 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichmonat September 2020 entsprechend § 558d Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit Satz 4 BGB festgelegt. Die Datengrundlage bzw. die daraus abgeleiteten und im Mietspiegel dokumentierten Mieten werden ohne zeitliche Lücken unmittelbar fortgeschrieben. Als Endtermin für die Berechnung wurde der Indexstand September 2022 gewählt, damit exakt der Zwei-Jahres-Zeitraum abgebildet wird.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die Stände zum Anfangs- (September 2020) und Endzeitpunkt (September 2022) für die Berechnung entnommen werden:

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100)			
Monat	Indexstand	Monat	Indexstand
September 2020	99,7	Oktober 2021	104,3
Oktober 2020	99,9	November 2021	104,5
November 2020	99,7	Dezember 2021	104,7
Dezember 2020	99,8	Januar 2022	105,2
Januar 2021	101,0	Februar 2022	106,0
Februar 2021	101,6	März 2022	108,1
März 2021	102,1	April 2022	108,8
April 2021	102,4	Mai 2022	109,8
Mai 2021	102,6	Juni 2022	109,8
Juni 2021	102,9	Juli 2022	110,3
Juli 2021	103,4	August 2022	110,7
August 2021	103,5	September 2022	112,7
September 2021	103,8		

Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023, Indexstand: 2020 = 100.

Die relevanten Indexstände lauten:

- September 2020: Indexstand 99,7 Punkte
- September 2022: Indexstand 112,7 Punkte

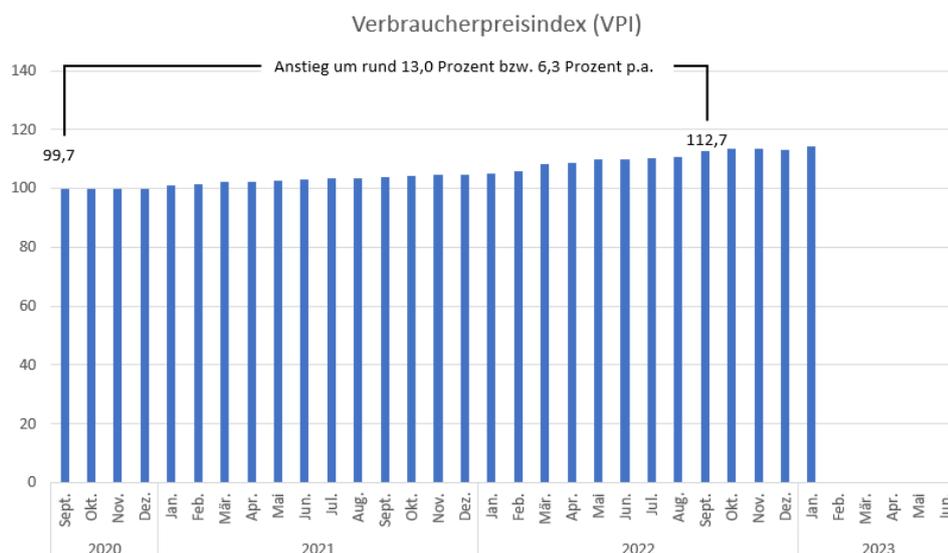
Der Fortschreibungsfaktor für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand September 2022}}{\text{Indexstand September 2020}} = \frac{112,7}{99,7} \approx 1,13039$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von September 2020 bis September 2022 beläuft sich gerundet auf 1,13039, also 13,04 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von rund 6,32 Prozent per annum (geometrisches Mittel des Fortschreibungsfaktors über zwei Jahre).

Die Veränderung des Verbraucherpreisindex im Zeitablauf wird mit der folgenden Grafik veranschaulicht:

Abb. 1: Veränderung des Verbraucherpreisindex



Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023, Indexstand: 2020 = 100.

Für die Fortschreibung wurde der Faktor $112,7/99,7$ auf die Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Nettomieten (Betragsangabe) angewendet und das Ergebnis danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet. Im Anschluss daran wurden die Spannenober- und Spannenuntergrenzen berechnet, in dem die gerundeten Nettomieten um 18 Prozent verringert (Spannenuntergrenze) bzw. um 14 Prozent (Spannenobergrenze) erhöht wurden. Dementsprechend wurden die Werte in der Grundtabelle angepasst.

2.3. Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Im Trierer Mietspiegel mussten folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Neuberechnung/Anpassung der Grundtabelle des Mietspiegels;
- Anpassung der textlichen Erläuterungen des Mietspiegels;
- Aktualisierung des Deckblatts.

Die folgenden Tabellen zeigen die bisherigen Basiswerte aus der Grundtabelle des Trierer Mietspiegels 2021 (Tab. 2) sowie die neuen Basiswerte des Trierer Mietspiegels 2023 nach index-gestützter Fortschreibung (Tab. 3) im Vergleich:

Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle 2021

Wohnfläche	Baualter									
	bis 1920	1921 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1971	1972 - 1981	1982 - 1991	1992 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2015	ab 2016
<25 m ²	11,26	10,68	10,67	10,91	11,30	11,83	12,52	13,28	13,97	14,58
	9,24 - 12,84	8,76 - 12,18	8,75 - 12,16	8,95 - 12,44	9,27 - 12,88	9,70 - 13,48	10,26 - 14,27	10,89 - 15,14	11,46 - 15,93	11,96 - 16,63
>=25 und <31 m ²	9,71	9,21	9,20	9,41	9,74	10,19	10,79	11,45	12,05	12,57
	7,96 - 11,07	7,55 - 10,50	7,54 - 10,48	7,71 - 10,72	7,99 - 11,10	8,36 - 11,62	8,85 - 12,30	9,39 - 13,05	9,88 - 13,73	10,31 - 14,33
>= 31 und <36 m ²	8,70	8,26	8,24	8,43	8,73	9,14	9,67	10,26	10,80	11,27
	7,14 - 9,92	6,77 - 9,41	6,76 - 9,40	6,91 - 9,61	7,16 - 9,95	7,49 - 10,42	7,93 - 11,02	8,41 - 11,70	8,85 - 12,31	9,24 - 12,85
>=36 und <41 m ²	8,08	7,66	7,65	7,83	8,10	8,48	8,98	9,52	10,02	10,46
	6,62 - 9,21	6,28 - 8,74	6,27 - 8,72	6,42 - 8,92	6,65 - 9,24	6,96 - 9,67	7,36 - 10,23	7,81 - 10,86	8,22 - 11,42	8,58 - 11,92
>=41 und <51 m ²	7,46	7,08	7,07	7,23	7,48	7,83	8,29	8,80	9,25	9,66
	6,12 - 8,50	5,80 - 8,07	5,79 - 8,06	5,93 - 8,24	6,14 - 8,53	6,42 - 8,93	6,80 - 9,45	7,21 - 10,03	7,59 - 10,55	7,92 - 11,01
>=51 und <61 m ²	6,95	6,60	6,59	6,74	6,98	7,30	7,73	8,20	8,63	9,00
	5,70 - 7,93	5,41 - 7,52	5,40 - 7,51	5,53 - 7,68	5,72 - 7,95	5,99 - 8,33	6,34 - 8,81	6,72 - 9,35	7,08 - 9,84	7,38 - 10,27
>=61 und <71 m ²	6,68	6,34	6,33	6,47	6,70	7,02	7,43	7,88	8,29	8,65
	5,48 - 7,62	5,20 - 7,23	5,19 - 7,22	5,31 - 7,38	5,50 - 7,64	5,75 - 8,00	6,09 - 8,46	6,46 - 8,98	6,80 - 9,45	7,09 - 9,86
>=71 und <81 m ²	6,55	6,22	6,21	6,35	6,57	6,88	7,28	7,72	8,13	8,48
	5,37 - 7,47	5,10 - 7,09	5,09 - 7,08	5,21 - 7,24	5,39 - 7,49	5,64 - 7,84	5,97 - 8,30	6,33 - 8,81	6,67 - 9,27	6,96 - 9,67
>=81 und <101 m ²	6,53	6,20	6,19	6,33	6,55	6,86	7,26	7,70	8,11	8,46
	5,36 - 7,45	5,08 - 7,06	5,07 - 7,05	5,19 - 7,22	5,37 - 7,47	5,63 - 7,82	5,95 - 8,28	6,32 - 8,78	6,65 - 9,24	6,94 - 9,64
>=101 und <=150 m ²	6,93	6,58	6,57	6,72	6,96	7,28	7,71	8,18	8,60	8,98
	5,69 - 7,91	5,39 - 7,50	5,39 - 7,49	5,51 - 7,66	5,71 - 7,93	5,97 - 8,30	6,32 - 8,79	6,70 - 9,32	7,06 - 9,81	7,36 - 10,24

Angaben in EUR

Tab. 3: Mietspiegel-Grundtabelle 2023 – index-gestützte Fortschreibung

Wohnfläche	Baualter									
	bis 1920	1921 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1971	1972 - 1981	1982 - 1991	1992 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2015	ab 2016
<25 m ²	12,73	12,07	12,06	12,33	12,77	13,37	14,15	15,01	15,79	16,48
	10,44 - 14,51	9,90 - 13,76	9,89 - 13,75	10,11 - 14,06	10,47 - 14,56	10,96 - 15,24	11,60 - 16,13	12,31 - 17,11	12,95 - 18,00	13,51 - 18,79
>=25 bis <31 m ²	10,98	10,41	10,40	10,64	11,01	11,52	12,20	12,94	13,62	14,21
	9,00 - 12,52	8,54 - 11,87	8,53 - 11,86	8,72 - 12,13	9,03 - 12,55	9,45 - 13,13	10,00 - 13,91	10,61 - 14,75	11,17 - 15,53	11,65 - 16,20
>= 31 bis <36 m ²	9,83	9,34	9,31	9,53	9,87	10,33	10,93	11,60	12,21	12,74
	8,06 - 11,21	7,66 - 10,65	7,63 - 10,61	7,81 - 10,86	8,09 - 11,25	8,47 - 11,78	8,96 - 12,46	9,51 - 13,22	10,01 - 13,92	10,45 - 14,52
>=36 bis <41 m ²	9,13	8,66	8,65	8,85	9,16	9,59	10,15	10,76	11,33	11,82
	7,49 - 10,41	7,10 - 9,87	7,09 - 9,86	7,26 - 10,09	7,51 - 10,44	7,86 - 10,93	8,32 - 11,57	8,82 - 12,27	9,29 - 12,92	9,69 - 13,47
>=41 bis <51 m ²	8,43	8,00	7,99	8,17	8,46	8,85	9,37	9,95	10,46	10,92
	6,91 - 9,61	6,56 - 9,12	6,55 - 9,11	6,70 - 9,31	6,94 - 9,64	7,26 - 10,09	7,68 - 10,68	8,16 - 11,34	8,58 - 11,92	8,95 - 12,45
>=51 bis <61 m ²	7,86	7,46	7,45	7,62	7,89	8,25	8,74	9,27	9,76	10,17
	6,45 - 8,96	6,12 - 8,50	6,11 - 8,49	6,25 - 8,69	6,47 - 8,99	6,77 - 9,41	7,17 - 9,96	7,60 - 10,57	8,00 - 11,13	8,34 - 11,59
>=61 bis <71 m ²	7,55	7,17	7,16	7,31	7,57	7,94	8,40	8,91	9,37	9,78
	6,19 - 8,61	5,88 - 8,17	5,87 - 8,16	5,99 - 8,33	6,21 - 8,63	6,51 - 9,05	6,89 - 9,58	7,31 - 10,16	7,68 - 10,68	8,02 - 11,15
>=71 bis <81 m ²	7,40	7,03	7,02	7,18	7,43	7,78	8,23	8,73	9,19	9,59
	6,07 - 8,44	5,76 - 8,01	5,76 - 8,00	5,89 - 8,19	6,09 - 8,47	6,38 - 8,87	6,75 - 9,38	7,16 - 9,95	7,54 - 10,48	7,86 - 10,93
>=81 bis <101 m ²	7,38	7,01	7,00	7,16	7,40	7,75	8,21	8,70	9,17	9,56
	6,05 - 8,41	5,75 - 7,99	5,74 - 7,98	5,87 - 8,16	6,07 - 8,44	6,36 - 8,84	6,73 - 9,36	7,13 - 9,92	7,52 - 10,45	7,84 - 10,90
>=101 bis <=150 m ²	7,83	7,44	7,43	7,60	7,87	8,23	8,72	9,25	9,72	10,15
	6,42 - 8,93	6,10 - 8,48	6,09 - 8,47	6,23 - 8,66	6,45 - 8,97	6,75 - 9,38	7,15 - 9,94	7,59 - 10,55	7,97 - 11,08	8,32 - 11,57

Angaben in EUR

3. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der fortgeschriebene Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren bis zum 30. Juni 2025.

4. Sonstige Veränderungen

Im Text des Mietspiegels wurden die Datumsangaben zum Stand des Mietspiegels und zur Laufzeit aktualisiert, darüber hinaus wurden in den Vorbemerkungen Hinweise auf die index-gestützte Fortschreibung aufgenommen. Zudem wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Bezüglich der Zahlenwerte des Mietspiegels wurden die Basiswerte angepasst. Die Prozentwerte wurden aufgrund des Modellcharakters nicht fortgeschrieben. Denn: Würde man die Prozentwerte anpassen, so ginge über die Berechnungsformel der Fortschreibungsfaktor nicht einmal, sondern mehrfach ein.

Aufbauend auf den aktualisierten Basiswerten wurde auch das Berechnungsbeispiel im Text des Mietspiegels angepasst.

