

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Langenfeld (Rhld.) 2025

Bericht über die Fortschreibung

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Neitzel Consultants GmbH

Tel.: 023 02/8 89 45 04

E-Mail: Neitzel@neitzel-consultants.de

Witten, den 20. Mai 2025

Inhalt

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.....	6
2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel	8
3. Weitere Veränderungen im Textteil.....	10
4. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels	11

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 Langenfelder Mietspiegel 2023 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Langenfeld 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 Januar 2023 ermittelt.

Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgetausch bei den Vermietenden 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 Langenfeld (Rheinland) hat sich dafür entschieden, den Langenfelder Mietspiegel 2023 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 Langenfelder Mietspiegels wird daher der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland verwendet, der den im Gesetz genannten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland abgelöst hat.

Die Fortschreibung mittels Index geschieht durch einfache Multiplikation der Werte im Mietspiegel mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex seit dem Erhebungsstichtag/-monat bis zum Stichtag der Anpassung berechnen lässt.

Der Ersteller eines Mietspiegels kann für die Fortschreibung keinen beliebigen, vor dem Veröffentlichungstermin liegenden Indexstand verwenden. Es ist ein Zwei-Jahres-Zeitraum beginnend mit Erhebungsstichtag bzw. -monat zu verwenden, um die Preissteigerungsrate zu ermitteln.¹

¹ Vgl. § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB und Börstinghaus, Ulf (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar, S. 184, Rd. 46 zu § 558d BGB.

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.

Die Daten für die Erstellung des Langenfelder Mietspiegels 2023 wurden mit dem Stichmonat Januar 2023 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. Oktober 2023 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichmonat Januar 2023 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 Lücke unmittelbar fortgeschrieben. Als Endtermin für die Berechnung wurde der Indexstand Januar 2025 verwendet, damit exakt der Zwei-Jahres-Zeitraum abgebildet wird.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die Stände zum Anfangs- (Januar 2023) und Endzeitpunkt (Januar 2025) für die Berechnung entnommen werden:

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100)			
Monat	Indexstand	Monat	Indexstand
Dezember 2022	113,2	Januar 2024	117,6
Januar 2023	114,3	Februar 2024	118,1
Februar 2023	115,2	März 2024	118,6
März 2023	116,1	April 2024	119,2
April 2023	116,6	Mai 2024	119,3
Mai 2023	116,5	Juni 2024	119,4
Juni 2023	116,8	Juli 2024	119,8
Juli 2023	117,1	August 2024	119,7
August 2023	117,5	September 2024	119,7
September 2023	117,8	Oktober 2024	120,2
Oktober 2023	117,8	November 2024	119,9
November 2023	117,3	Dezember 2024	120,5
Dezember 2023	117,4	Januar 2025	120,3

Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025, Indexstand: 2020 = 100. Tabellencode 6111-0002.

Die relevanten Indexstände lauten:

Januar 2023: Indexstand 114,3 Punkte,

Januar 2025: Indexstand 120,3 Punkte.

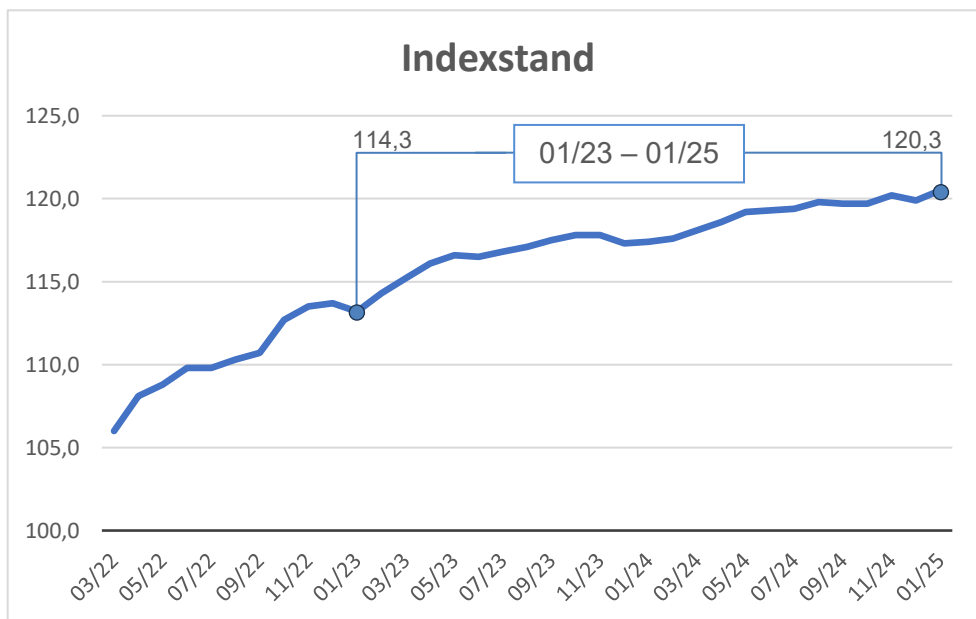
Der Fortschreibungsfaktor für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Januar 2025}}{\text{Indexstand Januar 2023}} = \frac{120,3}{114,3} \approx 1,05249344 \dots$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Januar 2023 bis Januar 2025 beläuft sich gerundet auf 1,05249, also 5,25 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von ca. 2,6 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) 2025, Indexstand: 2020 = 100, Tabellencode 61111-0002.

Für die Fortschreibung wurde der Faktor 120,3/114,3 auf alle für den Mietspiegel verwendeten Betragsangaben angewendet und das Ergebnis danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Als Ausgangswert wurden die im Rahmen der Haupterhebung anhand der Regressionsanalyse ermittelten Werte (Konstante des Modells sowie die Koeffizienten der Modellvariablen) zugrunde gelegt, mit dem Fortschreibungsfaktor angepasst und

anschließend kaufmännisch gerundet. Damit werden die durch das Regressionsmodell ermittelten Werte fortgeschrieben.

Werden die im Mietspiegel Langenfeld (Rhld.) 2023 ausgewiesenen Werte mithilfe des Fortschreibungsfaktors angepasst, so ergeben sich gegenüber dem genannten Verfahren Rundungsdifferenzen.

2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Im Langenfelder Mietspiegel mussten dementsprechend folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Fortschreibung der für die Grundtabelle des Mietspiegels herangezogenen Werte sowie der Spannengrenzen (Unter- bzw. Obergrenze),
- Fortschreibung der für die Zu- und Abschläge für die ausgewiesenen Wohnwertmerkmale (Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit) verwendeten Werte.

Die folgenden Tabellen zeigen die bisherigen Basiswerte aus der Grundtabelle des Langenfelder Mietspiegels 2023 (Tab. 2) sowie die neuen Basiswerte des Langenfelder Mietspiegels 2025 nach index-gestützter Fortschreibung (Tab. 3) im Vergleich:

Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle 2023

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahresklasse	Grundmiete	Spanne (Unter-/Obergrenze)
bis 1973	7,65	6,62 - 8,70
1974 bis 2000	7,97	6,90 - 9,06
2001 bis 2011	8,38	7,25 - 9,35
2012 bis 2019	9,29	8,04 - 10,56

Tab. 3: Mietspiegel-Grundtabelle 2025 – index-gestützte Fortschreibung

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Baujahresklasse	Grundmiete	Spanne (Unter-/Obergrenze)
bis 1973	8,06	6,98 - 9,17
1974 bis 2000	8,39	7,26 - 9,54
2001 bis 2011	8,83	7,64 - 10,04
2012 bis 2019	9,79	8,47 - 11,13

Auch die Zu- und Abschläge von der Grundmiete wurden aktualisiert, wie in Tabelle 4 deutlich wird.

Tab. 4: Zu- und Abschläge Mietspiegel 2025 – index-gestützte Fortschreibung

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Ab- schlag in €/m ²
Wohnfläche von 24 m ² bis unter 29 m ²	+2,21
Wohnfläche von 29 m ² bis unter 34 m ²	+1,45
Wohnfläche von 34 m ² bis unter 39 m ²	+1,30
Wohnfläche von 39 m ² bis unter 49 m ²	+0,60
Wohnfläche von 49 m ² bis unter 59 m ²	+0,35
Wohnfläche von 59 m ² bis unter 89 m ²	Referenz- wert
Wohnfläche von 89 m ² bis unter 130 m ²	-0,22
Wohnfläche von 130 m ² bis unter 150 m ²	-0,83
Penthouse/Staffelgeschoss (Exklusive)Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)	+0,97
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	-0,38
Kein Balkon oder keine Loggia	-0,34
Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,54
Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,54
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (mit dem Zuschlag für Terrasse oder Dachterrasse kombinierbar)	+0,68
Ohne Oberboden vermietet	-0,23
Einfache PVC-Bodenbeläge, Teppichböden, Laminat	Referenz- klasse
Hochwertige Bodenbeläge (Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen, Keramikbö- den/Naturstein, hochwertige PVC-Bodenbeläge als fest verklebter Designbo- den/Vinylboden)	+0,55
Warmwasserbereitung über Boiler/Untertischgerät (Strom)	-0,40
Warmwasserbereitung über nicht verbundene Autogeysier (Gas)	-0,85
Mit einem gewerblichen Wärmelieferanten wurde seitens des Vermietenden ein Wärmeliefervertrag (Contracting) geschlossen (Anwendbar nur während der Vertragslaufzeit des Wärmeliefervertrages. Ersparte Ab- rechnungskosten der warmen Betriebskosten können im Rahmen der Mietspannen be- rücksichtigt werden, siehe Abschnitt Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).	-0,15
Fußbodenheizung	+0,20
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar (Der Zuschlag ist nur für Gebäude mit bis zu einschließlich fünf Geschossen über der Geländeoberfläche anwendbar.)	+0,28
Badewanne <u>und</u> separate Dusche im Badezimmer	+0,20
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995) oder höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darun- ter) (An allen Fenstern und Außentüren, z. B. Türen zu Balkonen/Laubengän- gen, in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnungen) (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für die Erneuerung/Modernisierung aller Fenster kombinierbar.)	+0,24
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum – nicht den Flur – betretbare Räume)	-0,44

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Ab-schlag in €/m ²
Elektrische Roll- oder Fensterläden	+0,18
Zugangskontrolle zur Wohnung mit einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,23
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche) ab dem Jahr 2012 (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für Wärmeschutzverglasung kombinierbar.)	+0,21
Dämmung des Daches ab dem Jahr 2012	+0,31
Dämmung aller Außenwände ab dem Jahr 2014	+0,56
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) ab dem Jahr 2012	+0,28
Einfache Wohnlage	-0,95
Mittlere Wohnlage	Referenzwert
Gute Wohnlage	0,18

Da die anhand der Regressionsanalyse ermittelten Werte – Konstante und Koeffizienten der Modellvariablen – fortgeschrieben wurden, ergeben sich Rundungsdifferenzen gegenüber einer Anpassung der im Mietspiegel ausgewiesenen Grundmieten sowie Zu- und Abschläge.

3. Weitere Veränderungen im Textteil

Im Textteil 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.

Es ist ein Hinweistext aufgenommen worden, dass der Mietspiegel für Wohnungen, die 2020 und später fertiggestellt worden sind, nicht anwendbar ist. Dies ergibt sich bereits aus den Grenzen für die Baujahresklasse.

Grundsätzlich kann der Mietspiegel für Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels fallen, als Orientierungshilfe verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Möblierung zu der für die unmöblierte Wohnung ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete ein angemessener Möblierungszuschlag vereinbart werden kann.

Im Kapitel zur Anwendung der Mietspannen wurde das Wohnwertmerkmal „Whirlpool“ in die Rubrik „keine ausreichende Fallzahl“ mit aufgenommen. Es ist in der bisherigen Darstellung nicht ausgewiesen worden, da es sehr selten vorkommt.

Aufbauend auf den aktualisierten Betragsangaben wurde auch der Vordruck für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst.

Auf Wunsch der Arbeitskreisteilnehmenden wurden Orientierungswerte für die Miete von Kfz-Stellflächen eingefügt. Die Mieten für Kfz-Stellflächen gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Zu den auf volle 5,00 Euro gerundeten Monatsdurchschnittswerten wurde eine Zwei-Drittel-Spanne Euro-genau ausgewiesen.

Das Deckblatt und Angaben im Vorwort wurden im weiteren Prozess zur Vorbereitung der Anerkennung und der Veröffentlichung von der Stadt Langenfeld geändert.

4. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der fortgeschriebene Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren vom 1. Oktober 2025 bis zum 30. September 2027.

