

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der Stadt Witten 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 30. Januar 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.....	5
2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel.....	7
3. Weitere Veränderungen im Textteil.....	10
4. Prüfung und Anpassung der Lagebewertung	10
5. 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 Wittener Mietspiegel 2023 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Witten 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 Oktober 2022 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 Witten hat sich dafür entschieden, den Wittener 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 Mieterindex), auch wenn dieser die Marktentwicklung in einer Gemeinde zutreffender widerspiegeln würde.

Für die Fortschreibung des Wittener 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 mit dem Faktor, der sich aus der Veränderung des Verbraucherpreisindex seit dem Erhebungstichtag/-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 Erhebungstichtag bzw. -monat zu verwenden, 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. § 558d Abs. 2 Satz 4 BGB und Börstinghaus, Ulf (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar, S. 184, Rd. 46 zu § 558d BGB.

Die Daten für die Erstellung des Wittener Mietspiegels 2023 wurden mit dem Stichmonat Oktober 2022 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. Juli 2023 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichmonat Oktober 2022 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 Oktober 2024 gewählt, damit exakt der Zwei-Jahres-Zeitraum abgebildet wird.

Aus der folgenden Tabelle zur Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland können die Stände zum Anfangs- (Oktober 2022) und Endzeitpunkt (Oktober 2024) für die Berechnung entnommen werden:

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland

Verbraucherpreisindex für Deutschland (2020=100)			
Monat	Indexstand	Monat	Indexstand
September 2022	112,7	Oktober 2023	117,8
Oktober 2022	113,5	November 2023	117,3
November 2022	113,7	Dezember 2023	117,4
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

Quelle: Eigene Darstellung nach: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2024, Indexstand: 2020 = 100. Tabellencode 6111-0002.

Die relevanten Indexstände lauten:

Oktober 2022: Indexstand 113,5 Punkte,

Oktober 2024: Indexstand 120,2 Punkte.

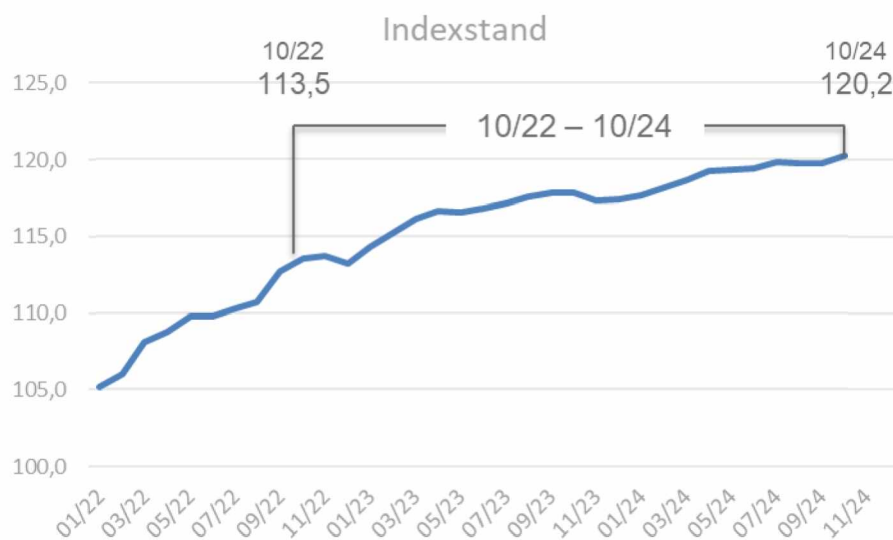
Der Fortschreibungsfaktor für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Oktober 2024}}{\text{Indexstand Oktober 2022}} = \frac{120,2}{113,5} \approx 1,05903083 \dots$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Oktober 2022 bis Oktober 2024 beläuft sich gerundet auf 1,05903, also 5,9 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von ca. 2,9 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) 2024, Indexstand: 2020 = 100, Tabellenencode 61111-0002.

Für die Fortschreibung wurde der Faktor 120,2/113,5 auf alle im Mietspiegel ausgewiesenen Betragsangaben angewendet und das Ergebnis danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

2.3 Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Im Wittener Mietspiegel mussten dementsprechend folgende Änderungen vorgenommen werden:

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

Die folgenden Tabellen zeigen die bisherigen Basiswerte aus der Grundtabelle des Wittener Mietspiegels 2023 (Tab. 2) sowie die neuen Basiswerte des Wittener 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 1907	5,52	4,60 - 6,52
1908 bis 1929	5,43	4,58 - 6,17
1930 bis 1949	5,55	4,91 - 6,19
1950 bis 1965	5,70	4,93 - 6,43
1965 bis 1979	5,58	4,87 - 6,40
1980 bis 1989	5,70	4,99 - 6,47
1990 bis 2018	6,37	5,45 - 7,37

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

Angaben in Euro/ m² Wohnfläche

Baujahresklasse	Grundmiete	Spanne (Unter-/Obergrenze)
bis 1907	5,85	4,87 - 6,90
1908 bis 1929	5,75	4,85 - 6,53
1930 bis 1949	5,88	5,20 - 6,56
1950 bis 1965	6,04	5,22 - 6,81
1965 bis 1979	5,91	5,16 - 6,78
1980 bis 1989	6,04	5,28 - 6,85
1990 bis 2018	6,75	5,77 - 7,81

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
Wohnungsgröße von 20 bis unter 35 qm	1,46
Wohnungsgröße von 35 bis unter 45 qm	0,58
Wohnungsgröße von 45 bis unter 55 qm	0,14
Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) (nicht mit Wohnungsgröße kombinierbar)	1,18
Zusätzliches Gäste-WC (für Wohnungen einer Größe von 100 m ² Wfl. und mehr)	0,22
Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler oder Warmwasserspeicher	-0,12

Beschreibung des Wohnwertmerkmals	Zu-/Ab- schlag in €/m ²
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995)	0,08
Überwiegende Beheizung der Wohnung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) mit Etagenheizung	-0,13
Überwiegende Beheizung der Wohnung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) mit Fernwärme	-0,18
Standard-Balkon/Loggia: bis zu 8 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	0,07
Großer Balkon/Loggia: mind. 8 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	0,24
Terrasse oder Dachterrasse mit einer tatsächlichen Fläche von mind. 8 m ²	0,33
Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar	0,19
Die Wohnungen wurden barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	0,31
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,22
Zugangskontrolle zur Wohnung über eine Gegensprechanlage mit Türöffner	0,17
Zugangskontrolle zur Wohnung über eine videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	0,61
Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	0,11
Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	0,15
ohne Oberböden in den Wohn- und Schlafräumen vermietet	-0,24
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand) in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung	0,24
Fußbodenheizung	0,40
Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	0,41
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,70
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,13
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,29
Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,29
Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002 (in Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,14
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) (in Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,11
Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015 (in Gebäude mit Baujahr vor 1995)	0,23
Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität	-0,26
Lage mit besonders starker Belastung	-0,16

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.

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

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

4. Prüfung und Anpassung der Lagebewertung

Im Zuge der Anwendung des Wittener Mietspiegels 2023 wurden Änderungswünsche bezüglich der Wohnlageneinstufung an die Verwaltung der Stadt Witten herangetragen. Dies betraf die Straßen(-abschnitte)

- Küsterigge (komplett) und
- Auf dem Knick 10 a/b.

Das Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung, Abteilung für Wohnbauentwicklung und Bewertung, der Stadt Witten hat die Änderungswünsche geprüft und für den Arbeitskreis Mietspiegel Empfehlungen ausgesprochen.

Bei der Küsterigge lautete die Empfehlung, die Bewertung des Unterkriteriums „Zugang zu Grün- und Freiflächen“ von 2 auf 1 anzupassen und damit dem Änderungswunsch zu entsprechen. Die Küsterigge grenzt unmittelbar an den Lutherpark.

Für den Abschnitt „Auf dem Knick“ wurden die Gebäude Auf dem Knick 8a, 8b, 10a und 10b geprüft, da sie im räumlichen Zusammenhang mit der gleichen Situation konfrontiert sind. Es lag der Änderungswunsch vor, das Unterkriterium „Umweltbelastungen“ von 1 auf 2 herabzustufen, weil durch den Parkplatz des angrenzenden Discounters und der Nähe zur Lade- und Lieferzone eine erhöhte Geräuschbelastung entstehen würde. Zwar ist gegenüber einer reinen Anwohnerstraße von einer höheren Geräuschentwicklung auszugehen, allerdings nur zeitlich punktuell und in geringerem Maße als für den Straßenabschnitt „Hellweg 46-50“. Daher sollte die Bewertung beibehalten werden.

Die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel haben den Empfehlungen der Verwaltung zugestimmt. Bei der Abstimmung zum Abschnitt „Auf dem Knick“ hat sich der Mieterverein Witten und Umgebung e.V. enthalten.

5. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

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

