

Fortschreibung 2024 des qualifizierten Mietspiegels 2022 für die Stadt Buxtehude

Bericht vom 05.09.2024



**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 Buxtehude 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	5
4.2	Mietpreisspanne	7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)	3
Tab. 2	Mietspiegel 2024 - Netto-Kaltmiete in €/m ² nach Wohnfläche ¹	4
Tab. 3	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	6

1 Fortschreibung Mietspiegel Buxtehude 2024

Im Jahr 2022 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Hansestadt Buxtehude erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558d BGB, der Erhebungs-Stichtag war der 01.07.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.07.2024 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 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 Warenkorbes 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 Juli 2022 und Juli 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Juli 2022	Index im Juli 2024	Veränderung in %	Multiplika- tionsfaktor
Verbraucherpreis- index insgesamt	110,3	119,8	8,61	1,0861
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Juli 2022 und Juli 2024				

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

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert}}{\text{alterIndexwert}} - 1$$

Die Formel für die Preisveränderung wird angewendet auf den Verbraucherpreisindex. Gemessen wird, inwiefern sich der Index im Zeitraum zwischen Juli 2022 und Juli 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{119,8}{110,3} - 1 \approx 8,61 \%$$

4 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindexes 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	11,86	67	9,03	104	9,46
31	11,55	68	9,04	105	9,45
32	11,26	69	9,06	106	9,45
33	11,00	70	9,07	107	9,44
34	10,77	71	9,09	108	9,43
35	10,56	72	9,11	109	9,42
36	10,37	73	9,12	110	9,41
37	10,20	74	9,14	111	9,38
38	10,05	75	9,17	112	9,37
39	9,91	76	9,18	113	9,35
40	9,77	77	9,20	114	9,33
41	9,67	78	9,22	115	9,32
42	9,56	79	9,24	116	9,30
43	9,47	80	9,25	117	9,26
44	9,39	81	9,28	118	9,24
45	9,32	82	9,29	119	9,21
46	9,25	83	9,31	120	9,19
47	9,20	84	9,32	121	9,16
48	9,16	85	9,34	122	9,12
49	9,11	86	9,35	123	9,09
50	9,08	87	9,37	124	9,06
51	9,05	88	9,38	125	9,01
52	9,01	89	9,39	126	8,98
53	9,00	90	9,41	127	8,94
54	8,98	91	9,42	128	8,90
55	8,97	92	9,43	129	8,85
56	8,96	93	9,44	130	8,81
57	8,96	94	9,44	131	8,75
58	8,95	95	9,45	132	8,71
59	8,95	96	9,46	133	8,66
60	8,96	97	9,46	134	8,60
61	8,96	98	9,46	135	8,55
62	8,97	99	9,47	136	8,49
63	8,98	100	9,47	137	8,43
64	8,98	101	9,47	138	8,37
65	9,00	102	9,46	139	8,28
66	9,01	103	9,46	140	8,28

¹ Wohnungen mit Wohnfläche von 30,00 m² bis 30,99 m² sind in der Zelle 30 m² einzuordnen.

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Hansestadt Buxtehude 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 punktgegebene Zu- und Abschläge ausgewiesen. Die Summe der für eine Wohnung zutreffenden Wohnwertmerkmale entspricht dem Prozentsatz, welcher auf die in Tabelle 2 ausgewiesene Basismiete angewendet wird, um die ortsübliche Vergleichsmiete bilden zu können.

Tab. 3 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	
Wohnwertmerkmal	Punkte
Beschaffenheit	
Baujahr vor 1945	- 6
Baujahr 1946 bis 1960	- 7
Baujahr 1961 bis 1977	- 7
Baujahr 1978 bis 2001	0
Baujahr 2002 bis 2009	+ 5
Baujahr 2010 bis 2015	+ 11
Baujahr 2016 bis 01.07.2022	+ 25
Wohnlage	
Die Wohnung liegt innerhalb einer der folgenden Ortschaften: Daensen, Dammhausen, Eilendorf, Hedendorf, Immenbeck, Neukloster, Ottensen, Ovelgönne, Ketzendorf	- 10
Modernisierung nach 2011 für Wohnungen mit Baujahr vor 2016	
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	+ 2
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 2
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	+ 2
Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen)	+ 2
Fenster austausch (mind. 50 %)	+ 2
Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	+ 2
Kellerdeckendämmung	+ 2
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	+ 2
Ausstattungsmerkmale	
Keine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	- 5
Eigener Parkplatz in Garage oder Tiefgarage, für den kein separater Mietvertrag besteht	+ 7
(Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden	+ 2
Einbruchschutz (z.B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)	+ 2
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 2
Rollläden	+ 2
Kamin/Kaminofen	+ 2
E-Lade-Möglichkeit (Auto oder Rollstuhl/E-Scooter)	+ 2
Bodengleiche Dusche (bis max. 2cm)	+ 2
Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2
Quelle: Mietspiegel Hansestadt Buxtehude 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 Hansestadt Buxtehude 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 – 13 % bis + 11 % 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).