

# **Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2022 der Stadt Essen**

Dokumentation

im Auftrag der Stadt Essen

Bochum, im Juni 2022

## **Impressum**

Projektleitung: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung:

M. Sc. Statistikerin Christina Becker-Emden, B. BA. Soz. Wiss.  
Jessica Link

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

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

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

## Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung und Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Mietspiegels .....</b>	<b>5</b>
2.1. Grundlagen der Indexfortschreibung.....	5
2.2. Ermittlung der Veränderung des Preisindex .....	6
2.3. Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel.....	8
<b>3. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Sonstige Veränderungen .....</b>	<b>9</b>

## Abbildungsverzeichnis

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

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland .....	7
Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle - Vergleich 2020 und 2022 .....	8

## 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 Essener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Essener Mietspiegel 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 Januar 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).

Der Essener Arbeitskreis Mietspiegel hat sich in seiner Arbeitskreissitzung am 04.11.2021 für eine indexbasierte Fortschreibung einstimmig entschieden.

## **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 Essener 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 Verbraucherpreisindexes seit dem Erhebungsstichtag/-monat berechnen lässt.

Aus dem Erfordernis der „Aktualität“ ergibt sich, dass für die Anpassung ein Indexwert verwendet wird, der – unter Berücksichtigung der weiteren für die Anpassung erforderlichen Arbeiten (insbesondere Druck und Veröffentlichung) möglichst aktuell ist.

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

## 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 Essener Mietspiegels 2020 wurden mit dem Stichtonat Januar 2020 erhoben. Der Mietspiegel trat zum 1. August 2020 in Kraft.

Als Ausgangspunkt für die Berechnung der Fortschreibung wurde der Erhebungsstichtonat 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 Januar 2022 gewählt, um den Zwei-Jahres-Zeitraum exakt abzubilden.

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

**Tab. 1: Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland**

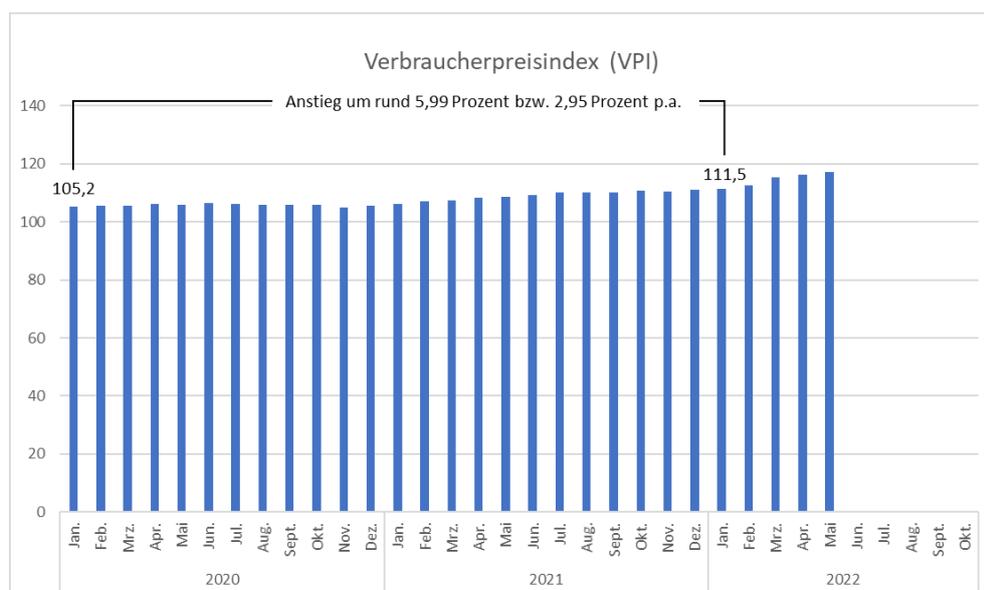
Verbraucherpreisindex für Deutschland (2015=100)			
Monat	Indexstand	Monat	Indexstand
Jan 20	105,2	Feb 21	107,0
Feb 20	105,6	Mrz 21	107,5
Mrz 20	105,7	Apr 21	108,2
Apr 20	106,1	Mai 21	108,7
Mai 20	106,0	Jun 21	109,1
Jun 20	106,6	Jul 21	110,1
Jul 20	106,1	Aug 21	111,1
Aug 20	106,0	Sep 21	110,1
Sep 20	105,8	Okt 21	110,7
Okt 20	105,9	Nov 21	110,5
Nov 20	105,0	Dez 21	111,1
Dez 20	105,5	Jan 22	111,5
Jan 21	106,3		

Die relevanten Indexstände lauten:

- Januar 2020: Indexstand 105,2 Punkte
- Januar 2022: Indexstand 111,5 Punkte

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

**Abb. 1: Veränderung des Verbraucherpreisindex**



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Indexstand: 2015 = 100.

Der Fortschreibungsfaktor anhand der Veränderung des Verbraucherpreisindex für den Betrachtungszeitraum errechnet sich anhand folgender Formel (Anpassungsformel):

$$\frac{\text{Indexstand Januar 2020}}{\text{Indexstand Januar 2022}} = \frac{111,5}{105,2} \approx 1,0599$$

Die Veränderung im Betrachtungszeitraum von Januar 2020 bis Januar 2022 beläuft sich gerundet auf 1,0599, also 5,99 Prozent. Das entspricht einer Steigerung von rund 2,95 Prozent per annum (geometrisches Mittel des Fortschreibungsfaktors über zwei Jahre).

Für die Fortschreibung wurde der Faktor 111,5/105,2 auf jeden im Mietspiegel ausgewiesenen Zahlenwert (Betragsangabe) angewendet, welcher sich auf einen Eurobetrag bezieht, und danach kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet. Es wurden demnach die Werte in der Grundtabelle angepasst.

### 2.3. Anpassung der Betragsangaben im Mietspiegel

Im Essener Mietspiegel mussten folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Neuberechnung/Anpassung der Grundtabelle des Mietspiegels;
- Anpassung der textlichen Erläuterungen des Mietspiegels, sofern sich in der praktischen Anwendung die Notwendigkeit hierzu ergeben hat;
- Aktualisierung des Deckblatts.

Die folgende Tabelle dokumentiert die neuen Basiswerte des Essener Mietspiegels 2022 nach index-gestützter Fortschreibung im direkten Vergleich mit den korrespondierenden Basiswerten aus der Grundtabelle des Essener Mietspiegels 2020:

**Tab. 2: Mietspiegel-Grundtabelle - Vergleich 2020 und 2022**

Tatsächliches Baujahr	Werte 2020 in Euro/m <sup>2</sup>	Werte 2022 in Euro/m <sup>2</sup>
bis 1918	6,58	6,97
1919 bis 1960	6,27	6,65
1961 bis 1967	6,52	6,91
1968 bis 1977	6,72	7,12
1978 bis 1994	7,13	7,56
1995 bis 2001	7,62	8,08
2002 bis 2008	7,95	8,43
ab 2009	8,44	8,95

## 3. Laufzeit des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der fortgeschriebene Mietspiegel hat eine Laufzeit von zwei Jahren bis zum 31.07.2024.

## 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. Zu diesen Änderungen gehören überwiegend die Einführung von Gender-Sternchen, das Entfernen von Leerzeichen und das Ausschreiben der bisherigen Abkürzungen.

Bezüglich der Zahlenwerte des Mietspiegels wurden die Basiswerte angepasst. Die Punktwerte wurden aufgrund des Modellcharakters nicht fortgeschrieben. Denn: Würde man die Punktwerte anpassen, so ginge über die Berechnungsformel der Fortschreibungsfaktor nicht einmal, sondern mehrmals ein, was zu einer letztlich höheren Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen würde, als allein durch den Fortschreibungsfaktor gegeben.

Weiter wurde die Erläuterung des Apartmentbegriffes unter Punkt 1.a) der Tabelle 4 im Mietspiegeltext mit einer maximalen Quadratmeterangabe verfeinert. Diese Quadratmeterangabe entspricht den Angaben in der Erläuterung des Mietspiegelfragebogens für die Erstellung des Essener Mietspiegels 2022. Außerdem wurde die Erläuterung des Begriffes der Wohnküche unter Punkt 4.a) der Tabelle 4 im Mietspiegeltext präzisiert. Weiterhin wurden zwei zusätzliche Beispiele für eine mögliche Verminderung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugefügt sowie eine spezifizierende Textanpassung des Titels von Kapitel 9 im Mietspiegeltext. Zudem wurde im Mietspiegeltext die Berechnung des Beispiels in Kapitel 10 angepasst sowie eine detailliertere Erläuterung zu der Punktvergabe für weitere individuelle Merkmale und Besonderheiten in Kapitel 10 und 11.

