

Anpassung des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2022 zum Qualifizierten Mietspiegel Darmstadt 2024 (Fortschreibung)

Gutachten im Auftrag des Amtes für Wohnungswesen der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Darmstadt, den 22. Februar 2024

Autoren: Rupert Eisfeld
Dr. Max-Christopher Krapp

Inhalt

1 Anlass und Wahl der Fortschreibungsmethodik.....	3
2 Festlegung des Fortschreibungszeitraums	3
3 Berechnung des Fortschreibungsfaktors.....	3
4 Fortschreibung von Zu- und Abschlägen	6

1 Anlass und Wahl der Fortschreibungsmethodik

Der Darmstädter Qualifizierte Mietspiegel 2022 wurde am 25. Mai 2022 durch den Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt beschlossen. Stichmonat der Datenerhebung, die dem Mietspiegel zugrunde liegt, war der November 2021. Gemäß § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB muss der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und entsprechend fortgeschrieben werden. Dies ist Ziel des vorliegenden Gutachtens.

Die Anpassung eines Qualifizierten Mietspiegels kann nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB per Stichprobe oder durch Anwendung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte des Statistischen Bundesamtes (Verbraucherpreisindex) erfolgen. Beauftragt wurde eine Fortschreibung der Mietwerte durch Anwendung des Verbraucherpreisindexes.

Gemäß § 22 der im Juli 2022 in Kraft getretenen Mietspiegelverordnung (MsV) gelten bei Anpassungen per Verbraucherpreisindex die Vorgaben zur Dokumentation (§ 20 MsV) und Veröffentlichung (§ 21 MsV) analog. Der angepasste Qualifizierte Mietspiegel Darmstadt 2024 erlangt demnach Gültigkeit sobald die Anpassung dokumentiert und veröffentlicht wurde.

2 Festlegung des Fortschreibungszeitraums

Als Zeitintervall für die Anpassung wird gemäß § 558d Abs. 2 Satz 1 BGB ein Zweijahreszeitraum gewählt. Dabei ist eine Kongruenz zwischen dem Zeitintervall der Datenbasis und der Gültigkeitsdauer der ermittelten Mietspiegel-Richtwerte vorgesehen. Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels entsteht zwangsläufig ein Zeitverzug zwischen Datenerhebung und der folgenden Auswertung und Verabschiedung des Mietspiegels, der auch bei der Fortschreibung zugrunde gelegt wird.

Für den Vergleich der Indexwerte des Verbraucherpreisindexes ist der Stichtag der Datenerhebung des Mietspiegels maßgeblich. Stichmonat der Datenerhebung des Mietspiegels 2022 war der November 2021. Dementsprechend ist der Vergleichsmonat der November 2023.

3 Berechnung des Fortschreibungsfaktors

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex weist in dem festgelegten Fortschreibungszeitraum eine Indexsteigerung von 104,5 auf 117,3 (Bezugsjahr 2020 = 100) aus (vgl. Tabelle 1). Der Fortschreibungsfaktor errechnet sich damit wie folgt:

$$\left(1 + \frac{117,3 - 104,5}{104,5}\right) = 1,12248803827751 \quad (1)$$

Dies entspricht einer prozentualen Steigerungsrate von gerundet **12,25 %** im festgelegten Fortschreibungszeitraum.

Tabelle 1: Verbraucherpreisindex für Deutschland (inkl. Veränderungsdaten)

Jahr	Monat	Verbraucherpreisindex 2020=100	Veränderung zum Vorjahresmonat in (%)	Veränderung zum Vormonat in (%)
2021	Januar	101,0	1,2	1,2
	Februar	101,6	1,5	0,6
	März	102,1	1,8	0,5
	April	102,4	2,0	0,3
	Mai	102,6	2,2	0,2
	Juni	102,9	2,4	0,3
	Juli	103,4	3,7	0,5
	August	103,5	3,8	0,1
	September	103,8	4,1	0,3
	Oktober	104,3	4,4	0,5
	November	104,5	4,8	0,2
	Dezember	104,7	4,9	0,2
2022	Januar	105,2	4,2	0,5
	Februar	106,0	4,3	0,8
	März	108,1	5,9	2,0
	April	108,8	6,3	0,6
	Mai	109,8	7,0	0,9
	Juni	109,8	6,7	-
	Juli	110,3	6,7	0,5
	August	110,7	7,0	0,4
	September	112,7	8,6	1,8
	Oktober	113,5	8,8	0,7
	November	113,7	8,8	0,2
	Dezember	113,2	8,1	-0,4
2023	Januar	114,3	8,7	1,0
	Februar	115,2	8,7	0,8
	März	116,1	7,4	0,8
	April	116,6	7,2	0,4
	Mai	116,5	6,1	-0,1
	Juni	116,8	6,4	0,3
	Juli	117,1	6,2	0,3
	August	117,5	6,1	0,3
	September	117,8	4,5	0,3
	Oktober	117,8	3,8	-
	November	117,3	3,2	-0,4

Quelle: Statistisches Bundesamt (www.destatis.de, Genesis-Code [61111-0002](#), Abruf 13.01.2024).

Die Mietwerte der Basistabelle des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2022 werden mit dem Fortschreibungsfaktor aus Formel (1) multipliziert und auf die zweite Nachkommastelle gerundet. Als Ausgangswert des Mietspiegels 2022 wird auf die ungerundeten Werte der Regressionsanalyse zurückgegriffen, um wiederholtes Runden zu vermeiden.

Die Ergebnisse der Anpassung sind in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Fortgeschriebene Basistabelle des Qualifizierten Mietspiegels Darmstadt 2024

Wohnfläche in m ²	Baujahresklasse					
	bis 1948	1949 - 1977	1978 - 2001	2002 - 2009	2010 - 2013	2014 - 2021
20	14,80	13,56	15,67	17,71	20,07	25,86
25	13,79	12,80	14,49	16,12	18,01	22,64
30	13,12	12,29	13,71	15,06	16,64	20,49
35	12,64	11,93	13,14	14,30	15,66	18,96
40	12,28	11,66	12,72	13,74	14,92	17,81
45	12,00	11,45	12,39	13,30	14,35	16,92
50	11,78	11,28	12,13	12,94	13,89	16,20
55	11,60	11,15	11,92	12,65	13,51	15,62
60	11,44	11,03	11,74	12,41	13,20	15,13
65	11,31	10,93	11,58	12,21	12,94	14,72
70	11,20	10,85	11,46	12,04	12,71	14,36
75	11,11	10,78	11,34	11,88	12,52	14,06
80	11,02	10,71	11,24	11,75	12,34	13,79
85	10,95	10,66	11,16	11,64	12,19	13,55
90	10,88	10,61	11,08	11,53	12,06	13,34
95	10,83	10,57	11,01	11,44	11,94	13,15
100	10,77	10,53	10,95	11,36	11,83	12,98
105	10,72	10,49	10,89	11,28	11,73	12,83
110	10,68	10,46	10,84	11,21	11,64	12,69
115	10,64	10,43	10,79	11,15	11,56	12,57
120	10,61	10,40	10,75	11,09	11,48	12,45
125	10,57	10,37	10,71	11,04	11,42	12,34
130	10,54	10,35	10,68	10,99	11,35	12,24
135	10,51	10,33	10,64	10,94	11,29	12,15
140	10,49	10,31	10,61	10,90	11,24	12,07
145	10,46	10,29	10,58	10,86	11,19	11,99
150	10,44	10,27	10,55	10,83	11,14	11,91
155	10,42	10,26	10,53	10,79	11,10	11,84
160	10,40	10,24	10,51	10,76	11,06	11,78
165	10,38	10,23	10,48	10,73	11,02	11,72
170	10,36	10,21	10,46	10,70	10,98	11,66
175	10,34	10,20	10,44	10,67	10,95	11,61
180	10,33	10,19	10,42	10,65	10,91	11,55

Quellen: Qualifizierter Mietspiegel Darmstadt 2022, eigene Berechnungen.

4 Fortschreibung von Zu- und Abschlägen

Die prozentualen Zu- und Abschläge werden nicht inflationiert, da sie sich multiplikativ auf die bereits inflationierte Basismiete beziehen und dadurch in €/m² automatisch mit steigen.

Einzig der Zuschlag für einen Stellplatz wird bei Vorhandensein additiv dem Mietwert zugerechnet und der dazugehörige Zuschlagswert entsprechend mit dem Fortschreibungsfaktor fortgeschrieben. Basierend auf dem ungerundeten Wert des Mietspiegels Darmstadt 2022 ergibt sich nach Multiplikation mit dem Fortschreibungsfaktor und Runden auf volle Euro ein Zuschlagswert für einen Stellplatz in Höhe von 49 €.