



Einfacher Mietspiegel Fortschreibung 2025

Methodenbericht vom 16.12.2024

Herausgeber: Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auskunft: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Herr Bendel Tel. (05151) 202-1334
E-Mail: stadtplanung@hameln.de

Auswertung: DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Gasstraße 10
22761 Hamburg

Inhalt

1	Fortschreibung Mietspiegel Hameln 2025.....	1
2	Fortschreibung über den Verbraucherpreisindex.....	1
3	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex	2
4	Fortschreibungsergebnis.....	3
5	Orientierungshilfe.....	4
6	Mietspiegelbroschüre	7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex	2
Tab. 2	Mietspiegel Stadt Hameln 2025.....	3
Tab. 3	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	5

1 Fortschreibung Mietspiegel Hameln 2025

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Hameln erstellt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), der Erhebungs-Stichtag war der 01.09.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.09.2024 fortgeschrieben.

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". Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Er spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

Der einfache Mietspiegel der Stadt Hameln wird analog zum Vorgehen bei qualifizierten Mietspiegeln fortgeschrieben.

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 November 2022 und September 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index November 2022	Index September 2024	Veränderung in %	Multiplikations- faktor
Verbraucherpreisindex	113,7	119,8	5,3	1,053
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand November 2022 und September 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 November 2022 und September 2024 verändert haben.

$$\text{Preisveränderung} = \frac{119,7}{113,7} - 1 \approx 5,3\%$$

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 Stadt Hameln 2025 Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ¹					
Größenklasse	Baualtersklasse				
	Bis 1945	1946 bis 1969	1970 bis 1989	1990 bis 2015	Ab 2016
25 bis 50 m²	6,54 5,23 - 7,65	7,03 5,92 - 8,14	7,60 6,52 - 9,03	6,74* 5,44 - 7,95	8,37* 7,40 - 8,76
50,01 bis 70 m²	6,05 5,42 - 6,16	5,89 5,41 - 6,36	6,30 5,94 - 6,70	6,78 6,20 - 7,68	8,19* 7,60 - 8,58
70,01 bis 90 m²	5,52 4,86 - 5,80	6,11 5,30 - 6,92	5,97 5,30 - 6,26	6,50 5,54 - 7,48	7,71* 6,64 - 9,09
90,01 bis 150 m²	6,43 5,62 - 7,49	6,07 5,34 - 6,74	6,01 5,15 - 6,63	6,64 5,95 - 7,34	8,20* 7,88 - 8,42
¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne. * aufgrund geringer Fallzahlen Aussage eingeschränkt Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2025					

5 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe aus dem Mietspiegel 2023 wird im Rahmen dieser Fortschreibung unverändert übernommen. Sie kann herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Hameln und Hinweisen, die sich aus der Analyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

Um die Orientierungshilfe anzuwenden, werden in einem ersten Schritt die für die konkrete Wohnung geltenden positiven und negativen Merkmale zusammengezählt. Dabei ist die unterschiedliche Wertigkeit der Merkmale zu beachten. Diese Wertigkeit wird durch Plus- bzw. Minuspunkte ausgedrückt (siehe Tab. 3). Die Summe der für die konkrete Wohnung zutreffenden Plus- und Minuszeichen ergibt die Wohnwertsumme der Wohnung.

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen - 5 und + 5 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme von - 6 und weniger liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im unteren Bereich der angegebenen Mietenspanne.
3. Bei einer Wohnwertsumme von + 6 und mehr liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Das Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Die Beispielwohnung wurde 1975 erbaut und ist 48 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld „Baujahr 1970 - 1989“ und „Größenklasse 25 bis 50 m²“ mit folgenden Eckwerten:

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,60 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,52 und 9,03 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Insgesamt weist die Beispielwohnung 7 positive Wohnwertpunkte und keinen negativen auf. Gemäß Regel 3 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit im oberen Bereich der angegebenen Mietenspanne.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 7,60 €, der Oberwert 9,03 €. Ein Drittel der Spanne zwischen 7,60 € und 9,03 € beträgt 0,48 €. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 8,08 €/m² (7,60 € + 0,48 €) und 9,03 €/m² (der oberen Mietenspanne).

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
(wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale)

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärmschutz- fenster (dreifach)	+1
Kein Balkon u.a.	-1		0	Balkon/Loggia, Terrasse, Dachter- rasse, Wintergarten	+1
Einzelöfen, Nachtspeicherhei- zung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Blockheizkraftwerk, Fernwärme, Pellets, Solar, Wärmepumpe	+1
Keine Heizung	-2				
Kein Fußbodenbelag	-1	einfacher/normaler Fußboden	0	Hochwertiger Fußboden	+1
		Kein Stellplatz	0	Stellplatz vorhanden	+1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeits- platte sowie Schränken	+1
		Kein Garten	0	Gemeinschaftsgarten (MFH)	+1
				Eigener Garten (MFH)	+2
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, Reihenhaus	+1
		Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	+1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-2			Zweites Bad und/oder WC vorhan- den	+1
Einfache Badausstattung (seit 1975 nicht modernisiert)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Grundfläche 6 - 10 m², Ba- dewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Grundfläche über 10 m², Bade- wanne & Dusche, Ausstattungsbe- sonderheiten z.B. Fußbodenhei- zung, Handtuchtrockner-Heizkör- per, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	+1
		Wohnung ist nicht barriere- frei/barrierearm	0	Wohnung mit barrierearmen Ele- menten (stufenlos erreichbar, bo- dengleiche Dusche, Türen mind. 90 cm)	+1
Energieeffizienzklasse G und H	-1	Energieeffizienzklasse F bis C	0	Energieeffizienzklasse B und besser	+1
Gefangene Wohnräume	-1				
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0		

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
(wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale)

Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
	-1		0	Geschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder außerhalb des eigenen Kellers	+1
				Vollmodernisierung nach 2015 durchgeführt	+3
Schadhafte Fassade	-1			Vollmodernisierung nach 2010 durchgeführt	+2
Fehlende Dämmung oberste Geschossdecke/Dach	-1			Vollmodernisierung nach 2005 durchgeführt	+1
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert im Kellerbereich	-1				
Elektroinstallationen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal verlegt)	-1				

Quelle: Mietspiegel Stadt Hameln 2025

6 Mietspiegelbroschüre

Die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte bezüglich des Mietspiegels Hameln 2025 wird mittels einer Mietspiegelbroschüre sicherstellt.

Diese beinhaltet u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt als PDF-Datei vor.