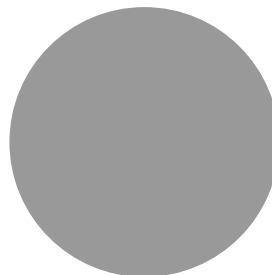
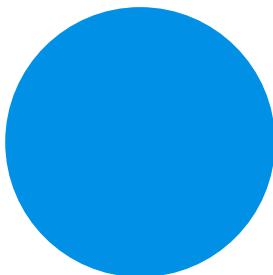
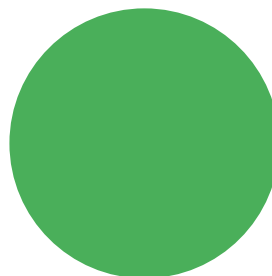
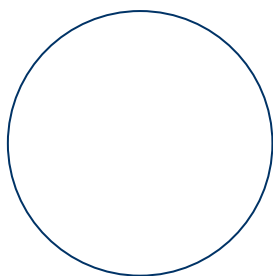


Fortschreibung 2025 des einfachen Mietspiegels 2023 für die Stadt Neustadt a. d. Weinstraße

Bericht vom 18.03.2025



Auftraggeber

Stadt Neustadt a. d. Weinstraße

Berater

DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungs-
gesellschaft mbH

Gasstraße 10
22761 Hamburg
Telefon: +49 (0)40 4850 098 - 0
Telefax: +49 (0)40 4850 098 - 98

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam-Babelsberg

An der Dreikönigskirche 5
01097 Dresden

Regierungsstraße 58
99084 Erfurt

team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung.....	1
2	Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.....	2
3	Fortschreibungsergebnis	3
3.1	Orientierungshilfe.....	3

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100).....	2
Tab. 2	Fortschreibung Mietspiegel Stadt Neustadt a.d. Weinstraße 2025	3
Tab. 3	Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung.....	4

1 Rahmensetzung für die Mietspiegelfortschreibung

Im Jahr 2023 wurde ein Mietspiegel für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand für die Stadt Neustadt a. d. Weinstraße erstellt. Es handelt sich um einen einfachen Mietspiegel gemäß der §§ 3-5 Mietspiegelverordnung (MsV). Der Erhebungsstichtag war der 01.12.2022.

Dieser Mietspiegel wird nun auf Basis des Verbraucherpreisindex zum Stichtag 01.12.2024 fortgeschrieben.

Für die Fortschreibung qualifizierter Mietspiegel gibt der Gesetzgeber im Bürgerlichen Gesetzbuch, § 558d Abs. 2 BGB, zwei Methoden vor. Zum einen kann die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ erfolgen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, auf Basis einer erneuten Stichprobe die Werte zu aktualisieren. Diese Vorschrift schlägt sich ebenfalls in § 22 f. MsV nieder.

In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für qualifizierte Mietspiegel erfolgt die Fortschreibung des Mietspiegels der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße 2023 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 Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider.

2 Berechnung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland für die Zeitpunkte Dezember 2022 und Dezember 2024 dargestellt.

Tab. 1 Verbraucherpreisindex (Basis 2020 = 100)				
	Index im Dezember 2022	Index im Dezember 2024	Veränderung in %	Multiplikati- onsfaktor
Verbraucherpreis- index insgesamt	113,20	120,50	6,45	1,0645
Quelle: Statistisches Bundesamt: Stand Dezember 2022 und Dezember 2024				CONSULT  DOMÜS

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

$$\text{Preisveränderung} = \frac{\text{neuerIndexwert} * 100}{\text{alterIndexwert}} - 100$$

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

$$\text{Preisveränderung} = \frac{120,5}{113,2} - 1 \approx 6,45 \%$$

3 Fortschreibungsergebnis

Die Fortschreibung erfolgt, indem die Preisveränderung des Verbraucherpreisindex auf die Netto-Kaltmieten in den jeweiligen Basismieten und Spannweiten des Mietspiegels übertragen wird (siehe Tabelle 2).

Tab. 2 Fortschreibung Mietspiegel Stadt Neustadt a.d. Weinstraße 2025							
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau ¹							
Größenklasse	Baualtersklasse ³						
	bis 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1980	1981 - 1995	1996 - 2009	ab 2010
25 bis 50 m ²		7,73 6,61 – 9,23	7,28 6,20 – 8,22	9,09 7,75 - 9,83			
50,01 bis 90 m ²	7,55 6,14 – 9,06	7,31 6,44 - 8,63	7,38 6,50 – 8,15	7,64 6,50- 9,03	7,77 6,88 – 8,92	7,80 6,18 – 9,15	8,92 6,60 - 11,12
90,01 bis 150 m ²	7,14 ² 6,20 – 8,01	6,92 5,96 - 7,82	7,15 ² 6,61 - 7,57	7,25 6,34 – 8,37	7,96 7,25 - 8,95	8,13 6,59 - 9,21	9,78 8,32 - 11,51
¹ Ausgewiesen werden das arithmetische Mittel und die 2/3-Spanne. ² Bei Fallzahlen von 10 bis 29 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten. Für Fallzahlen unter 10 können keine Mietwerte ermittelt werden. ³ Das Jahr der Kernsanierung überschreibt das originale Baujahr: Als Kernsanierung gilt die Durchführung aller erforderlichen baulichen Maßnahmen, um eine Wohnung wieder in einen neuwertigen Zustand zu versetzen. Dabei werden Elektroinstallationen, Wasserleitungen, Bodenbeläge, Fenster und Dämmungen erneuert.							
Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Neustadt a. d. Weinstraße 2025						CONSULT  DOMUS	

3.1 Orientierungshilfe

Die Orientierungshilfe kann herangezogen werden, um wohnwertmindernde bzw. -steigernde Merkmale zu ermitteln und eine entsprechende Spanneneinordnung vorzunehmen. Diese wurde unverändert aus dem Mietspiegel 2023 übernommen. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Neustadt a. d. Weinstraße 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.

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Gebäude und Wohnung					
Einfachverglasung	-2	Isolierverglasung (Zweifachverbundfenster)	0	Hochwertige Wärme-/Lärm-schutzfenster (dreifach)	+1
Kein Balkon u.a.	-1	Balkon/Loggia	0	Terrasse, Dachterrasse, Wintergarten	+1
Einzelöfen, Nachtspeicherheizung	-1	Zentral- oder Etagenheizung	0	Fernwärme, Solarthermie, Wärmepumpe, regenerative Energieträger	+2
Keine Heizung	-3				
		Kein KFZ-Stellplatz	0	KFZ-Stellplatz vorhanden, für den kein separater Mietvertrag besteht	+1
				Abschließbarer und überdachter Fahrradstellplatz vorhanden, für den kein separater Mietvertrag besteht	+1
		Kein Garten	0	Eigener Garten (EFH)	+1
				Gemeinschaftsgarten (MFH)	+1
				Eigener Garten (MFH)	+2
		Mehrfamilienhaus	0	Gebäudetyp: Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus	+1
Souterrain/Kellerwohnung	-1	Kein besonderer Wohnungstyp	0	Penthouse, Maisonette	+1
Ausstattung					
Kein Fußboden	-1	einfacher/normaler Fußboden (z.B. PVC, Linoleum, Laminat, Teppich u.a.)	0	Hochwertiger Fußboden (z.B.: Parkett, Naturstein u.a.)	+1
		Keine vom Vermieter gestellte Einbauküche	0	Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Arbeitsplatte sowie Schränken	+1
Bad/WC außerhalb der Wohnung	-3			Zweites Bad/WC vorhanden	+1
Einfache Badausstattung (z.B. nur Dusche & WC und Sanierung vor 1980)	-1	Normale Badausstattung (z.B. Badewanne und/oder Dusche ggf. Fenster im Bad)	0	Hochwertige Badausstattung (z.B. Badewanne & Dusche zusätzlich Ausstattungsbesonderheiten z.B. Fußbodenheizung, Handtuchtrockner-Heizkörper, Bidet, zweites Waschbecken)	+1
		Kein Aufzug	0	Aufzug vorhanden	+1
		Wohnung ist nicht barrierefrei	0	Die Wohnung hat mindestens 3 von 5 Eigenschaften: • Bodengleiche Dusche • Türen mindestens 90 cm breit • Wohnung ist schwellenfrei • Wohnung ist stufenlos erreichbar • Steckdosen mind. 40 cm hoch	+2
Gefangene Wohnräume (nicht alle Räume vom Flur erreichbar)	-1				

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Keine Gegensprechanlage	-1	Gegensprechanlage vorhanden	0		
		Rollläden / Jalousien	0	Glasfaseranschluss	+1
Leitungen liegen auf Putz in der Wohnung (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)	-1				
Modernisierung					
Keine Modernisierung durchgeführt für Gebäude mit einem Baujahr vor 1980	-2	Keine Modernisierung durchgeführt für Gebäude mit einem Baujahr von 1980 – 1990	0	Modernisierungsmaßnahmen* durchgeführt ab 1990: • Kellerdeckendämmung • Außenwanddämmung • Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke • Elektroinstallationen (einschließlich Verkabelungen) • Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	Je +1
				Je Maßnahme +1 Punkt, maximal 3 Punkte möglich	
				Modernisierungsmaßnahmen* durchgeführt ab 2010: • Fensteraustausch (mind. 50%) • Austausch des Wärmezeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) • Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/ Duschasse und Waschbecken)	Je +1
* Maßnahmen, die im Rahmen der Baujahresklasseneinstufung über Kernsanierung berücksichtigt sind, zählen hier nicht.					
Wohnlage					
		Fußläufige Entfernung (unter 1000 m) zu (weniger als 3 Merkmalen): • Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf • Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln • Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen • Bildungseinrichtungen (Grundschulen, Kita) • Medizinische Grundversorgung	0	Fußläufige Entfernung (unter 1000 m) zu (mindestens 3 von 5 Merkmalen): • Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf • Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln • Grünanlagen, Sport- und Freizeiteinrichtungen • Bildungseinrichtungen (Grundschulen, Kita) • Medizinische Grundversorgung	+1
				Gebäude in der offenen Bauweise (siehe Baunutzungsverordnung § 22 Absatz 2)	+1

Tab. 3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung					
Negatives Merkmal		Standardmerkmal		Positives Merkmal	
Energetische Beschaffenheit					
Energiekennwert des Gebäudes über 200 kWh/m²a (bis Baujahr 1948)	-2	Energiekennwert des Gebäudes über 120 kWh/m²a kWh/m²a und 200 kWh/m²a (bis Baujahr 1948)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 120 kWh/m²a (bis Baujahr 1948)	+2
Energiekennwert des Gebäudes über 170 kWh/m²a (Baujahre 1949 – 1980)	-2	Energiekennwert des Gebäudes über 120 kWh/m²a und 170 kWh/m²a (Baujahre 1949 – 1980)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 120 kWh/m²a (Baujahre 1949 – 1980)	+2
Energiekennwert des Gebäudes über 150 kWh/m²a (Baujahre 1981 – 1995)	-2	Energiekennwert des Gebäudes über 85 kWh/m²a und 150 kWh/m²a (Baujahre 1981 – 1995)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 85 kWh/m²a (Baujahre 1981 – 1995)	+2
Energiekennwert des Gebäudes über 120 kWh/m²a (Baujahre 1996 – 2009)	-2	Energiekennwert des Gebäudes über 50 kWh/m²a und 120 kWh/m²a (Baujahre 1996 – 2009)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 50 kWh/m²a (Baujahre 1996 – 2009)	+2
Energiekennwert des Gebäudes über 80 kWh/m²a (Baujahre 2010 und später)	-2	Energiekennwert des Gebäudes über 40 kWh/m²a und 80 kWh/m²a (Baujahre 2010 und später)	0	Energiekennwert des Gebäudes unter 40 kWh/m²a (Baujahre 2010 und später)	+2
		Gebäude, für das kein Energieausweis vorliegen muss	0		

Quelle: Fortschreibung Mietspiegel Stadt Neustadt a. d. Weinstraße 2025

CONSULT

DOMUS

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 Tabelle 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 nachfolgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -4 und +4 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme zwischen -5 und -9 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
3. Bei einer Wohnwertsumme von -10 und weniger ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

4. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +5 und +9 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
5. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +10 und mehr ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.