

Mietspiegelanpassung 2021 (Stand 01.09.2021) für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach



Dieser Mietspiegel wurde unter der Mitwirkung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, des Miet- und Pachtvereins Bad Kreuznach e. V. und des Haus- und Wohnungs- und Eigentümerversoins Haus & Grund Bad Kreuznach e. V. fortgeschrieben und gegenseitig gemäß § 558c Absatz 1 BGB anerkannt.

I. Einführung

Der angepasste Mietspiegel 2021 für die Stadt Bad Kreuznach liegt vor. Ziel des Mietspiegels 2021 ist es eine belastbare Erhebung über Mieten im Bereich der Stadt Bad Kreuznach zu schaffen, eine bessere Aussagekraft der im Mietspiegel dargelegten Mieten auszuweisen und die mietbeeinflussenden Wertmerkmale zu berücksichtigen. Die Basis für den angepassten Mietspiegel 2021 ergibt sich aus dem Mietspiegel 2019.

Die Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels 2019 war eine Befragung ausgewählter Haushalte. Entsprechend dem Mietrechtsreformgesetz hat man dabei nur Mietverhältnisse berücksichtigt, deren Mieten in den letzten vier Jahren (**Erhebungszeitraum von 01.06.2015 bis 31.05.2019**) neu abgeschlossen oder geändert wurden.

Der Mietspiegel 2021 wurde auf dieser Basis fortgeschrieben. Die gesetzlichen Grundlagen und Fortschreibung des Mietspiegels ergeben sich aus § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches, dem Mietspiegelreformgesetz vom 17.08.2021 und der dazu erlassenen Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021.

Gesetzliche Grundlagen

§ 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. ² Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.

II. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen in Bad Kreuznach. Der Mietspiegel informiert über die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Mit Hilfe des Mietspiegels haben Mieter und Vermieter eine Übersicht über die ortsübliche Nettokaltmiete für eine Wohnung mit bestimmten Merkmalen (z.B. Baujahr, Größe, usw.). Dies entspricht der Miete für reinen Wohnraum ohne Betriebs- und Verbrauchskosten. Garage, Stellplatz oder eine vom Vermieter überlassene Möblierung bleiben ebenfalls unberücksichtigt. Somit kann der Mietspiegel als Grundlage im Rahmen von gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren angewendet werden. Darüber hinaus kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe bei Neuabschlussmieten verwendet werden. Der Mietspiegel dient als Schutz für den Mieter und wird häufig bei einem strittigen Verfahren (nach einer Mietpreiserhöhung) als Anhaltspunkt für die Gerichte verwendet.

Unterschied einfacher Mietspiegel und qualifizierter Mietspiegel

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann in zwei unterschiedlichen Varianten dargestellt bzw. berechnet werden. Entweder durch einen einfachen Mietspiegel, nach § 558c BGB oder einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB. Beide Mietspiegelvarianten ermöglichen dem Mieter die Überprüfung einer Mieterhöhung. Gerichten dient der Mietspiegel hingegen als Erkenntnismittel in Prozessen über Mieterhöhungen und über Rückforderungen überhöhter Mietzahlungen.

Ein einfacher Mietspiegel wird durch die Gemeinde und im Einvernehmen mit den Interessenverbänden aufgestellt. Ein qualifizierter Mietspiegel muss im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit nach anerkannten Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden.

Zur Aufstellung des Mietspiegels werden die wesentlichen Kriterien einer Wohnung, so z. B. Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung usw. berücksichtigt. Um die Differenz der verschiedenen Wohnungen zu beachten, ist nicht ein genauer Preis der Wohnungen im Mietspiegel festgelegt, sondern nur eine Preisspanne, innerhalb dieser sich die ortsübliche Vergleichsmiete bewegt.

Für die Stadt Bad Kreuznach wurde ein einfacher Mietspiegel erstellt. Dieser wurde 2021 in Abstimmung mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter um 2,75% angepasst.

III. Wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale

Für alle wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden verschiedene Einteilungen gebildet, nach denen die vorliegenden Datensätze entsprechend ausgewertet wurden.

	Merkmal	Einteilung	Beschreibung
1.	Bauperiode	Bis 1969 1970 – 1985 1986 – 2000 2001 – 2014 Ab 2015	Hier ist das Baujahr oder die Bauperiode gemeint, in dem das Gebäude oder die Wohnanlage, in der sich die Wohnung befindet, errichtet wurde.
2.	Wohnungsgröße	Bis 40 m ² 41 – 60 m ² 61 – 80 m ² ab 81 m ²	Die Wohneinheiten werden nach Wohnungsgrößen in Gruppen eingeteilt. Die Wohnungsgröße bezieht sich auf die reine Wohnfläche.
3.	Ausstattung	Einfach Standard Gehoben	Die Ausstattung beschreibt die Wertmerkmale, die den Zustand oder die Beschaffenheit (z. B. Küche, Bad, Fenster, Heizung usw.) der Wohneinheit darstellen.
4.	Anzahl der Wohnungen im Objekt	1 – 3 4 – 6 7 – 12 13 – 18 mehr als 19 WE	Für die Ermittlung der Miete ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude oder Wohnanlage ein wertbeeinflussendes Merkmal
5.	Lager der Wohnung im Objekt	EG OG 1.OG 2. OG 3. OG – 8. OG DG	Gemeint ist hier die Lage der Wohneinheit im Gebäude oder der Wohnanlage.
6.	Wohnlage in Bad Kreuznach	KG – Kurgebiet SZ – Stadtzentrum MG – Mischgebiet WG – Wohngebiet St – Stadtteil	Die Wohnlage der Wohneinheit im Stadtgebiet ist für die Ermittlung der Miete ein Merkmal, dass über die Wohnlagenkarte ermittelt werden kann.

IV. Mietspiegeltabelle

Nach den vorliegenden Datensätzen wurde eine durchschnittlich, gewichtete ortsübliche Vergleichsmiete von 6,54 €/m² für die Stadt Bad Kreuznach berechnet. Diese wurde angepasst auf die Marktentwicklung 2021 um 2,75% auf nunmehr 6,72 €/m²:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{ortsübliche Vergleichsmiete} & & \text{ortsübliche Vergleichsmiete} \\
 \text{Mietspiegelerhebung 2019} & \times \text{ Anpassung} & = \text{ Mietspiegelanpassung 2021} \\
 6,54 \text{ €/m}^2 & 2,75\% & 6,72 \text{ €/m}^2
 \end{array}$$

Für die einzelnen wertbeeinflussenden Wohnungsmerkmale wurden, unter Berücksichtigung der jeweiligen Einteilung, gewichtete Durchschnittsmieten pro m² ermittelt und davon Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Wohnungsmerkmal	Einteilung	Anpassungsfaktor	
1. Bauperiode	bis 1969	0,856	
	ohne San/Mod	1970-1985	0,943
		1986-2000	0,919
		2001-2014	0,971
		ab 2015	1,384
mit San/Mod	bis 1969	0,943	
2. Wohnungsgröße	bis 40 m ²	1,086	
		41-60 m ²	1,083
		61-80 m ²	0,940
		ab 81 m ²	0,991
3. Ausstattung	einfach	0,899	
		Standard	0,940
		gehoben	1,355
4. Anzahl Wohnungen im Objekt	1 - 3	0,882	
		4 - 6	0,940
		7 - 12	0,974
		13 - 18	0,927
		> 19	1,144
5. Lage der Wohnung im Objekt	EG	1,002	
		OG	0,948
		1.OG	1,015
		2.OG	1,099
		ab 3.OG	1,119
		DG	0,940
6. Lage des Objekts	KG	0,963	
		SZ	0,966
		MG	0,841
		WG	1,031
		ST	0,969

V. Mietrechner

Berechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete

Online-Rechner:

Um die Berechnung zu erleichtern, stellt die Stadt einen Online-Rechner zur Verfügung.

<https://www.bad-kreuznach.de/wirtschaft-bauen-wohnen/grundstuecke-bauen-wohnen/mietspiegel/mietspiegelrechner/>

Am Ende der Seite finden Sie die weiterführenden Informationen zum Mietspiegel 2019 bzw. zu der Mietspiegelanpassung 2021. Alle Informationen, außer der Mietspiegelrechner online; können Sie als PDF-Datei downloaden. Wenn Sie nun den Online-Rechner aufrufen, öffnet sich ein leeres Tabellenformular auf einer neuen Seite.

Durch die Auswahl der tatsächlichen Werte Ihres Mietobjekts, können Sie die gewichtete Vergleichsmiete direkt berechnen und ausdrucken.

Selbstverständlich können Sie die Vergleichsmiete mit dem Formular zur manuellen Berechnung durchführen. Hierzu können Sie das beigefügte Formular benutzen.

Tragen Sie die Werte Ihrer Wohnung entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten in den Mietrechner in Spalte 2 ein.

Beispiel: Das Gebäude wurde 1960 erbaut. Die Wohnung hat eine Größe von 65 m² und hat eine standardmäßige Ausstattung. Im Gebäude befinden sich 8 Wohnungen. Die Wohnung befindet sich im 1. OG und das Gebäude liegt in einem reinen Wohngebiet.

Entnehmen Sie aus der Mietspiegeltabelle die Kennziffer für das jeweilige Wohnungsmerkmal. Der Wert des Anpassungsfaktors wird in Spalte 4 des Mietrechners eingetragen. Der Anpassungsfaktor bezieht sich immer auf die gewichtete Miete/m² 2021 (= 6,72 €/m²) und berechnet die (angepasste) Miete/m² in Spalte 5. Anschließend multiplizieren Sie die angepasste Miete/m² mit der Gewichtung nach %-Anteilen (Spalte 6) und erhalten die anteilige gewichtete Miete/m² (Spalte 7).

$$\begin{array}{rcccccc} \text{Durchschnitts x Anpassungs} & = & \text{Miete/m}^2 & \times & \text{Gewichtung} & = & \text{Miete/m}^2 \\ \text{Miete/m}^2 & & \text{faktor} & & \text{angepasst} & & \text{nach \%-Anteilen} & & \text{gewichtet} \\ \\ 6,72 \text{ €} & \times & 0,865 & = & 5,75 \text{ €} & \times & 0,2 & = & 1,15 \text{ €} \end{array}$$

Die Summe der einzelnen Merkmale ergibt dann den Richtwert für die ortsübliche Vergleichsmiete/m² (Nettokaltmiete/m²).

Beispielrechnung (gewichtete Durchschnittsmiete = 6,72 €/m²)

Wohnungsmerkmal	Spalte 2 Werte ihrer Wohnung	Spalte 3 Kennziffer	Spalte 4 Anpassungs- faktor	Spalte 5 Miete/m ² angepasst	Spalte 6 Gewichtung nach %- Anteil	Spalte 7 Miete/m ² (gewichtet)
Bauperiode	1960	1	0,856	5,75 €	20 %	1,15 €
Wohnungsgröße m ²	65	3	0,940	6,32 €	20 %	1,26 €
Ausstattung	S	2	0,940	6,32 €	40 %	2,53 €
Anzahl der WE	8	3	0,974	6,55 €	5 %	0,33 €
Lage im Objekt	1.OG	2	1,015	6,82 €	5 %	0,34 €
Lage des Objekts	WG	4	1,031	6,93 €	10 %	0,69 €
					Summe	6,30 €

Die mit dem Mietspiegelrechner ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete kann mit der Wohnungsgröße (Miete/m² x Fläche in m²) multipliziert werden, somit erhält man die monatlich Nettokaltmiete.

Beispiel: $6,30 \text{ €/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 = \text{Kaltmiete } 409,50 \text{ €/mtl.}$

Hier können noch die evtl. anfallenden monatlichen Kosten für Stellplätze, Tiefgaragen oder Einbauküchen hinzugerechnet werden.

Auskünfte über die Auslegung und Anwendung des Mietspiegels erteilt:

Miet- und Pachtverein e. V.

Gustav-Pfarrius-Str. 1 – 3

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/67948,

Fax: 0671/73842

www.mieterverein-bad-kreuznach.de

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Haus & Grund e.V.

Schloßstraße 9

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/32020,

Fax: 0671/ 920 838 29

www.haus-und-grund-bad-kreuznach.de

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

-Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften-

Viktoriastraße 13

55543 Bad Kreuznach

Tel.: 0671/800-731,

Fax: 0671/800-756

www.bad-kreuznach.de

- VI. Anlagen
Standardstufen
Erhebungsbogen für Vermieter/ Mieter
DSGVO