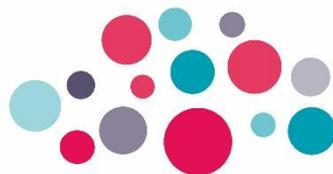


QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

2022/2023

für die Stadt Neuwied



neuwied

HERZLICH WILLKOMMEN

Informationen zum Ersteller:



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg

Internet: www.ema-institut.de

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	4
2	Einleitung	5
2.1	Funktion des Mietspiegels	5
2.2	Geltungsbereich	6
3	Allgemeine Informationen	6
3.1	Mietspiegelerstellung	6
3.2	Nettomiete und Nebenkosten	7
3.3	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	7
4	Anwendung des Mietspiegels	8
4.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr	8
4.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	9
4.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
4.4	Mietpreisspannen	13
5	Anwendungsbeispiel	15
6	Information und Beratung	16
7	Glossar	17

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

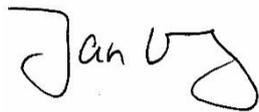
Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

im Juli 2022 trat die Reform des Mietspiegelrechts in Kraft. Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern sind seither verpflichtet, einen Mietspiegel vorzulegen. Dazu zählt auch unsere Deichstadt mit einer Einwohnerzahl von rund 67.000. Der Stadtrat erteilte Neuwieds Verwaltung den Auftrag, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Diesen legt die Stadt Neuwied hiermit in erster Auflage vor.

Was kann dieser Mietspiegel aussagen? Er beantwortet Mieterinnen und Mietern die Frage, ob ihr Wohnungsgeber eine vergleichsweise hohe oder eher geringe Miete erhebt. Um erhebliche Unterschiede in Ausstattung und Zustand der Wohnräume abbilden zu können, werden in diesem Mietspiegel qualitative Merkmale berücksichtigt. So kann mithilfe der nun vorgelegten Daten eine Aussage darüber getroffen werden, ob andere Mietobjekte mit ähnlicher Größe, Lage, Ausstattung und Wertigkeit günstiger oder teurer vermietet werden als die selbst gemietete Wohnung oder das Mietshaus. Zugleich hilft der Mietspiegel Vermieterinnen und Vermietern, die ortsübliche Vergleichsmiete zu errechnen.

Die Daten wurden erhoben und verarbeitet vom EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Das Ergebnis ist die erste umfangreiche Hilfestellung für Mieter und Vermieter bei der Frage nach einer angemessenen Miethöhe. Besonders praktisch: Unter www.neuwied.de/mietspiegel stellt die Stadtverwaltung einen Mietspiegelrechner zur Verfügung. Wer alle relevanten Daten des fraglichen Wohnobjekts einträgt, erhält nach wenigen Klicks die ortsübliche Vergleichsmiete.

Ich danke allen Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Neuwied, die bei der Umsetzung des neuen Mietspiegelrechts mitgewirkt haben. Der qualifizierte Mietspiegel ist ein weiterer Schritt auf dem Weg zu bestmöglicher Transparenz für Neuwieds Bürgerinnen und Bürger.



Jan Einig
Oberbürgermeister

2 Einleitung

In Deutschland ist der Mietspiegel eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) im frei finanzierten Wohnungsbau. Er dient als Begründungsmittel für Mieterhöhungen und wird von Städten (selten von größeren Gemeinden) in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen (das sind Mieter- und Vermieterverbände) aufgestellt. Der Mietspiegel bezieht sich räumlich auf die jeweilige Stadt oder Gemeinde. Unterschieden wird zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel. Es gibt derzeit noch keine Verpflichtung, einen Mietspiegel aufzustellen, deshalb gibt es nicht für jede Gemeinde eine solche Übersicht. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen zum 1. Januar 2023 einen einfachen Mietspiegel oder zum 1. Januar 2024 einen qualifizierten Mietspiegel erstellen (§ 558c Abs. 3 Satz 2 BGB).

Um einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB handelt es sich, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter (zum Beispiel der örtliche Mieterverein) anerkannt wird. Ausnahmsweise darf er nach zwei Jahren mit Hilfe des Lebenshaltungskostenindex für Gesamtdeutschland auch angepasst werden, bevor nach insgesamt vier Jahren seine Neuerstellung zwingend ist. Bei einem qualifizierten Mietspiegel gilt die gesetzliche Vermutung, dass die darin genannten Mietpreisspannen die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Diese Vermutung ist aber widerlegbar. Fraglich ist hier vor allem, ob die von § 558d BGB geforderten „anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze“ zur Aufstellung von Mietspiegeln berücksichtigt wurden. Das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz hat am 28. Oktober 2021 die Mietspiegelverordnung erlassen (BGBl. I S. 4779), mit der diese Anforderungen konkretisiert werden.

2.1 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG), §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Neuwied gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

2.2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 140 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt.
- Wohnung, welche Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten, die nicht im selben Haushalt leben).
- Wohnungen, welche preisgebunden oder deren Nettomiete an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegt).

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen **nicht** als Möblierung) sind.
- Wohnung, welche gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig vermietet (max. drei Monate, Ferienwohnung) sind.
- Wohnungen, welche eine Wohngemeinschaft bilden (z.B. Studenten-WG, nicht gemeint ist das Elternhaus).

3 Allgemeine Informationen

3.1 Mietspiegelerstellung

Dieser qualifizierte Mietspiegel 2022/2023 wurde im Auftrag der Stadt Neuwied auf der Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage erstellt. Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

Die durchschnittliche¹ Nettomiete pro m² über alle in Neuwied gesammelten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt in Neuwied zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,56 Euro/m². Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeführt werden.

¹ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten für die Stadt Neuwied mitgewirkt. Vertreten waren als Interessenvertreter der Mieterbund Mittelrhein e.V. und Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V..

Der Stadtrat der Stadt Neuwied erkannte den Mietspiegel am 27. April 2023 als qualifizierten Mietspiegel an. Mit der Anerkennung tritt der qualifizierte Mietspiegel in Kraft und gilt bis zum 26. April 2025.

3.2 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

3.3 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

4 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt.
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 6).

4.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und dem Baujahr** in die zutreffende Zelle ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 6.

Tabelle 1: Basistabelle

Wohnfläche	Baujahr								
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1974	1975 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2005	2006 - 2013	2014 - 2017	2018 - 2022
30-<35	9,50	9,09	9,15	9,73	10,26	10,94	11,64	12,16	12,59
35-<40	8,44	8,08	8,13	8,65	9,13	9,73	10,35	10,81	11,19
40-<45	7,72	7,39	7,43	7,91	8,34	8,89	9,46	9,88	10,23
45-<50	7,21	6,90	6,94	7,39	7,79	8,31	8,84	9,23	9,56
50-<60	6,71	6,42	6,46	6,87	7,25	7,73	8,23	8,60	8,89
60-<70	6,35	6,07	6,11	6,50	6,86	7,31	7,78	8,13	8,41
70-<80	6,17	5,91	5,94	6,32	6,67	7,11	7,56	7,90	8,18
80-<90	6,09	5,83	5,87	6,24	6,58	7,02	7,47	7,80	8,07
90-<100	6,05	5,79	5,83	6,20	6,54	6,97	7,42	7,75	8,02
100-<110	6,02	5,76	5,80	6,17	6,51	6,94	7,38	7,72	7,98
110-<120	5,98	5,72	5,76	6,13	6,46	6,89	7,33	7,66	7,93
120-<130	5,91	5,66	5,69	6,05	6,39	6,81	7,24	7,57	7,83
130-<=140	5,80	5,55	5,59	5,94	6,27	6,69	7,11	7,43	7,69

4.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 6.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Besonderheiten bei Art und Ausstattung der Wohnung				
Aufzug im Gebäude mit weniger als 5 Stockwerken vorhanden	6			
Einbauküche mit mindestens zwei Elektroeinbaugeräten (Herd inkl. Ofen, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine) wird vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt.	5			
gehobene Ausstattung: Punktsomme aus Tabelle 3 größer oder gleich 5	8			
neuwertiger (verbaut oder modernisiert nach 2010) oder qualitativ über dem Durchschnitt liegender Fußbodenbelag (z. B. Dielenholzboden, Designvinyl)	4			
alter (verbaut vor 2010) oder qualitativ unter dem Durchschnitt liegender Fußbodenbelag (z. B. PVC-Boden, Teppichboden)		6		
Sanitärausstattung				
separate Dusche im Badezimmer (d. h. die Badewanne ist nicht gleichzeitig die Dusche)	1			
Belüftungsmöglichkeit durch Fenster	1			
Belüftungsmöglichkeit durch Ventilator/Entlüftungsschacht vorhanden (Hinweis: Es kann nur die Belüftungsmöglichkeit durch das Fenster oder durch den Ventilator/Entlüftungsschacht gewählt werden, max. einen Prozentpunkt möglich!)	1			
separater WC-Raum vorhanden	1			
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt seit 2010				
Vollsanierung bei Wohnungen oder Gebäuden mit Baujahr bis einschließlich 1990 (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	12			
vier oder fünf Modernisierungen aus Tabelle 4	9			
zwei oder drei Modernisierungen aus Tabelle 4	5			
keine oder nur eine Modernisierung aus Tabelle 4	0	0		
Wohnlage				
überdurchschnittliche Lage (Punktsomme größer oder gleich 3, vgl. Tabelle 5)	3			
durchschnittliche Lage (Punktsomme von - 2 bis kleiner 3, vgl. Tabelle 5)	0	0		
unterdurchschnittliche Lage (Punktsomme kleiner -2, vgl. Tabelle 5)		3		
Punktsomme der Zuschläge:				
Punktsomme der Abschläge:				

Tabelle 3: Ausstattungskriterien

Merkmal	Punktwert
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung	-1
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden	+1
Erstinstallationsleitungen freiliegend sichtbar über Putz (z.B. Elektro-, Wasser-, Gasleitung)	-1
(Video-)Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden	+1
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden	-1
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei*, stufenloser Zugang, bodengleiche Dusche)	+1
Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein	+1
Nutzung einer Parkgelegenheit vorhanden (Garage, Stellplatz...)	+1
zusätzliche Räume (z.B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum)	+1
Glasfaser- oder Kabelanschluss für das Internet	+1

* Schwellen bis max. 4cm Höhe

Tabelle 4: Modernisierungskriterien

Merkmal
Sanitärbereich erneuert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)
Elektroinstallation erneuert
Ergänzung des Hauptwärmeerzeugers durch Solar
Treppen Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
(Tritt-)Schallschutz eingebaut
sonstige Modernisierungsmaßnahme (nicht gemeint sind üblichen Instandhaltungsmaßnahmen)

Tabelle 5: Lagekriterien

Merkmal	Punktwert
Distanz (Luftlinie) zum nächsten Spielplatz in Metern ≤ 100	+1
Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt in Metern ≤ 300	+1
Distanz (Luftlinie) zur nächsten Kindertagesstätte in Metern ≤ 200	+1
Distanz (Luftlinie) zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern ≤ 100	+1
Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, tagsüber ≤ 45	+1
Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, nachts ≤ 45	+1
Distanz (Luftlinie) zur nächsten ÖPNV-Haltestelle in Metern > 300	-1
Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt in Metern > 700	-1
Lärm durch Schienenverkehr in Dezibel, tagsüber > 60	-1
Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, tagsüber > 55	-1
Lärm durch Straßenverkehr in Dezibel, nachts > 55	-1

4.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des nachfolgenden Berechnungsschemas wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 6: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 6.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 6. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

4.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 6 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Neuwied im Schnitt auf \pm **18 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 6 (Zeile E).

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Tabelle 7 zu entnehmen:

Tabelle 7: betrachtete Merkmale ohne signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete

Kategorie	Merkmal*
überwiegende Grundheizung	<ul style="list-style-type: none"> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral-, Etagen-/Wohnungsheizung) Einzelöfen
Betriebsmittel der Heizung	<ul style="list-style-type: none"> Gas, Nah-/Fernwärme
überwiegende Eigenschaften der Fenster	<ul style="list-style-type: none"> Einfachverglasung Wärme- oder Lärmschutzverglasung Mehrfachverglasung
Sanitärräumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
Sanitärausstattung	<ul style="list-style-type: none"> Badewanne WC im Badezimmer Boden ist gefliest Waschmaschinenanschluss
Lage und Richtung der Haupträume	<ul style="list-style-type: none"> Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen) Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Tempo-30-Zone (niedriges Verkehrsaufkommen) Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
Lagekriterien welche auf die Wohnung oder das Gebäude zutreffen	<ul style="list-style-type: none"> Wohnung liegt in gewerblich genutztem Gebiet Wohnung liegt in einem Hinterhaus (an ein Gebäude nach hinten anschließender Gebäudeteil oder ein hinter einem Haus und dem anschließenden Hof/Garten gelegenes Gebäude) nordseitige Ausrichtung der Wohnung (schlechte Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen) Höhenlage der Wohnung (z. B. Weitblick, Blick auf Natur) südseitige Ausrichtung der Wohnung (optimale Ausnutzung von Tageslicht in den Hauptwohnräumen)

*Hinweis: Merkmale müssen stets vom Vermieter gestellt bzw. verbaut sein

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

5 Anwendungsbeispiel

Tabelle 8: Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,24 Euro/m ²	
	Baujahr	1980		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Art und Ausstattung der Wohnung	komplette Einbauküche gestellt, PVC-Boden, separate Dusche im Badezimmer	5	6
			1	
	Modernisierungsmaßnahmen	Vollsanierung 2018	12	
	Lage	unterdurchschnittliche Lage (Lärm nachts > 55 dB, Distanz (Luftlinie) zur nächsten ÖPVN-Haltestelle > 300m, Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt > 700m)		3
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge			18	9

Tabelle 9: Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr in Euro/m ²				Ergebnis A
						6,24
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		18	–	9	=	+9
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²		Ergebnis A	x Ergebnis B		Ergebnis C
			6,24	x +9	: 100	= +0,56
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)		Ergebnis A	± Ergebnis C		Ergebnis D
			6,24	± +0,56	=	6,80
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)		Ergebnis D	x Wohnfläche		Ergebnis E
			6,80	x 84	=	571,20

6 Information und Beratung

Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Hermannstraße 15
56564 Neuwied
Telefon: 0 26 31 2 55 26
Telefax: 0 26 31 3 16 53
neuwied@hausundgrund-rlp.de
<https://www.neuwied.hausundgrund-rlp.de/start.html>

Mieterbund Mittelrhein e.V.

Hermannstraße 32
56564 Neuwied
neuwied@mieterbund-mittelrhein.de
<https://mieterbund-mittelrhein.de/>

Stadtverwaltung Neuwied

Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied
0 26 31 8020
stadtverwaltung@neuwied.de

Die Stadtverwaltung Neuwied ist nicht dazu berechtigt, Beratungen oder Rechtsauskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

Den kostenlosen Online-Mietspiegel-Rechner finden Sie unter www.neuwied.de/mietspiegel

Impressum:

Herausgeberin:

Stadtverwaltung Neuwied
Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied
0 26 31 8020
stadtverwaltung@neuwied.de

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Neuwied. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

7 Glossar

Ausstattungsmerkmale/Wohnwertmerkmale	Ausstattungsmerkmale bzw. Wohnwertmerkmale einer Immobilie können vielfältig sein und sich sowohl auf das Gebäude als auch die Ausstattung im Inneren beziehen. Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale für Gebäude sind die Bauweise, die Größe des Gebäudes und die Lage. Die Bauweise gibt Auskunft über das Material, aus dem das Gebäude errichtet wurde, die Größe des Gebäudes gibt an, wie viele Räume und Etagen das Gebäude hat, und die Lage gibt Auskunft über die Umgebung, in der sich das Gebäude befindet. Innenräume einer Immobilie können ebenfalls verschiedene Ausstattungsmerkmale aufweisen. Die wichtigsten sind hier die Wohnungsgröße, die Einrichtung und die Sanitäranlagen.
nicht preisgebundener Wohnraum oder nicht preisgebundener Wohnungsbestand	Bei nicht preisgebundenen Wohnungen handelt es sich um solche, deren Bau nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.
Bruttokaltmiete	Die Bruttokaltmiete ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den Betriebskosten. Die Nettokaltmiete ist die Miete, die der Vermieter für die Wohnung oder das Haus verlangt, ohne die Betriebskosten. Die Betriebskosten sind Kosten, die durch die Instandhaltung und den Betrieb der Immobilie entstehen und vom Vermieter an den Mieter weitergegeben werden. Dazu gehören zum Beispiel Kosten für die Heizung, die Wasserversorgung, die Müllabfuhr, die Verwaltung der Immobilie und die Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen.
Betriebskosten	Betriebskosten, vgl. Betriebskostenverordnung, sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Die Verwaltungskosten sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zählen nicht zu den Betriebskosten.
Nettomiete	Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.