

# **Mietspiegel 2020 der Stadt Aachen**

Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für  
nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen

Gültig vom 01.01.2020 bis 31.12.2021  
Erhebungsstand: 1. Juni 2019

## **Ansprechpartner zum Aachener Mietspiegel 2020**

- **Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.**  
Talstr. 2, 52068 Aachen, Tel. 0241/94979-0, [info@mieterverein-aachen.de](mailto:info@mieterverein-aachen.de),  
<https://mieterverein-aachen.de/>
- **Aachener Haus & Grund e.V.**  
Boxgraben 36a, 52064 Aachen, Tel. 0241/4747610, [kontakt@HausundGrund-Aachen.de](mailto:kontakt@HausundGrund-Aachen.de),  
[www.HausundGrund-Aachen.de](http://www.HausundGrund-Aachen.de)
- **Initiative Aachen e.V.**  
Karmeliterhöfe – Karmeliterstr. 10, 52064 Aachen, [initiative-aachen@t-online.de](mailto:initiative-aachen@t-online.de),  
[www.initiative-aachen.de](http://www.initiative-aachen.de)
- **Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration**  
Verwaltungsgebäude Hackländerstr. 1, 52064 Aachen, Tel. 0241/432-0,  
[service.wohnen@mail.aachen.de](mailto:service.wohnen@mail.aachen.de), [www.aachen.de](http://www.aachen.de)

# 1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Ziff. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Der qualifizierte Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

## *Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Aachen?*

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Aachen für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung der Zweiten Berechnungsverordnung. Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

## *Behandlung von Teilinklusionsmieten*

Um eine Teilinklusionsmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

## 2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Aachener Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Aachen begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen an:

- Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e.V.
- Aachener Haus & Grund e.V.
- Initiative Aachen e.V.
- gewoge AG
- Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

## 3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr vermieteten Wohnungen) mit einer **Größe zwischen 15 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Aachener Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) – der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden;
- Wohnungen, die über kein Badezimmer und/oder kein WC verfügen;
- Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses);
- barrierefreie Wohnungen, die den Anforderung an die DIN18040 Teil 2 erfüllen;
- Ein- und Zweifamilienhäuser inklusive Einliegerwohnungen – im Sinne eines einfachen Mietspiegels können die angegebenen Werte als Orientierung dienen.

## 4. Statistische Grundlagen

Der Aachener Mietspiegel 2020 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Juni 2019 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben.

Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

## 5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Aachener Mietspiegel 2020 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

### 5.1. Ausstattung einer Referenzwohnung

Die in der Grundtabelle dargestellten Durchschnittsmieten (siehe 5.2) beziehen sich auf Wohnungen in Aachen mit einer Referenzausstattung. Hierzu gehören:

- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC
- Zentral- oder Etagenheizung
- Warmwasseraufbereitung über Zentral-/Etagenheizung oder einen Durchlauferhitzer
- (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen)
- Laminat als überwiegender Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
- mittlere Wohnlage (3).

Ausgehend von dieser Ausstattung sind für bestimmte Ausstattungsmerkmale Zu- und Abschläge pro m<sup>2</sup> Wohnfläche anzuwenden (siehe 5.3)

### 5.2. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Alter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Aachener Mietspiegel acht Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand, insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 650 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1</sup>) kann in Einzelfällen eine

---

<sup>1</sup> vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Bau-  
maßnahmen erfolgen. Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnung den energetischen Vorgaben  
des entsprechenden Jahres entspricht.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude einschließlich bis zum Baujahr 2018. Für  
alle Wohnungen, die nach 2018 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel und dabei insbesonde-  
re die Baualtersklasse 2014-2018 als Orientierungswert herangezogen werden.

Tabelle 1: Grundtabelle

<u>Baualtersklassen</u>	<u>Untere Spanne</u>	<u>Mittelwert</u>	<u>Obere Spanne</u>
<b>bis 1918</b>	5,80	<b>6,83</b>	8,10
<b>1919 bis 1976</b>	5,28	<b>6,48</b>	7,57
<b>1977 bis 1983</b>	5,37	<b>6,69</b>	8,06
<b>1984 bis 1994</b>	5,82	<b>6,75</b>	8,08
<b>1995 bis 2001</b>	5,96	<b>6,78</b>	8,05
<b>2002 bis 2009</b>	6,34	<b>7,37</b>	8,41
<b>2010 bis 2013</b>	6,76	<b>7,79</b>	9,06
<b>2014 bis 2018</b>	7,62	<b>8,45</b>	9,50

Nettokaltmiete in EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Tabellenfelder enthalten neben dem Mittelwert (arithmetisches Mittel) für vergleichbare Ob-  
jekte entsprechend den Vorschriften des BGB jeweils auch Mietspannen (Unter-/Obergrenze)  
und dokumentieren die Streuung der Mieten um den Mittelwert. In diesen Spannen können fol-  
gende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abge-  
fragt wurden oder bei denen kein eindeutiger Einfluss berechnet werden konnte oder
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen ergeben, die vom Mietspiegel  
nicht erfasst wurden (Mikrolage).

### **5.3. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen**

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Ab-  
schläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entspre-  
chenden Merkmale **sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten** der jeweils  
zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweili-  
ge Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind  
möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

**Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.**

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen angewandt werden:

- Größe und Art,
- Verglasung,
- Beheizung/Warmwasseraufbereitung
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbelag,
- Barrierefreiheit/-armut,
- Einbauküchen,
- Lage im Stadtgebiet.

Die in der Grundtabelle ausgewiesenen Werte beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 65 und unter 100 m<sup>2</sup>. Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der WohnflächenVO.

Folgende Zu- und Abschläge pro m<sup>2</sup> Wohnfläche können angewendet werden:

**Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung**

<b>Merkmal</b>	<b>Zu- oder Abschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
15 m <sup>2</sup> bis unter 25 m <sup>2</sup>	+3,13
25 m <sup>2</sup> bis unter 30 m <sup>2</sup>	+1,64
30 m <sup>2</sup> bis unter 35 m <sup>2</sup>	+1,34
35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+1,16
40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	+0,70
45 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	+0,54
50 m <sup>2</sup> bis unter 55 m <sup>2</sup>	+0,50
55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	+0,27
60 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	+0,21
65 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	Grundausstattung
100 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	-0,15
110 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	-0,30
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und <u>einer ausgestatteten Kochnische</u> )	+0,28

Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen.

**Tabelle 3: Verglasung**

<b>Merkmal</b>	<b>Zu- oder Abschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Einfachverglasung	-0,90
Isolierverglasung (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0, Einbau nur bis 1994)	<i>Grundausstattung</i>
Wärmeschutzverglasung ( <b>vorgeschrieben seit Einbau 1995</b> ; U-Wert von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28

**Tabelle 4: Beheizung/Warmwasseraufbereitung**

<b>Merkmal</b>	<b>Abschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Zentral-/Etagenheizung	<i>Grundausstattung</i>
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23
kein fließendes Warmwasser in der Küche*	-0,21

\* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

**Tabelle 5: Nutzbare Außenflächen**

<b>Merkmal</b>	<b>Zuschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) <u>oder</u> ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu einem Garten)	+0,27
Dachterrasse	+0,49
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55

**Tabelle 6: Bodenbelag in den Wohnräumen der Wohnung**

<b>Merkmal</b>	<b>Zu- oder Abschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
ohne Oberböden vermietet	-0,38
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25
Laminat (oder Bodenbelag vergleichbarer Qualität)	<i>Grundausstattung</i>
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36
Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein	+0,72

**Tabelle 7: Barrierefreiheit/-armut**

Merkmal	Zuschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22
Wohnung barrierearm  <b>Mindestens</b> zwei Merkmale der Barrierefreiheit müssen erfüllt sein: z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten etc.)	+0,29

**Tabelle 8: Einbauküche**

Merkmal	Zuschlag in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56

Der Zuschlag für Einbauküchen stellt eine Durchschnittsqualität dar. Sofern im Einzelfall besondere Qualitäten vorliegen (bspw. hochwertige und energieeffiziente Elektrogeräte), kann dies im Rahmen der Mietpreisspannen berücksichtigt werden.

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, haben möglicherweise einen Einfluss auf die Höhe der Miete. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 5.3).

### *Modernisierungen*

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch Modernisierungen nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden. Umfang und Qualität der Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Insbesondere Wohnungen bzw. Gebäude der Baualtersbereiche „bis 1918“ und „1919 bis 1976“ sind in der Regel mehr oder weniger umfangreich modernisiert. Weicht der Umfang und die Qualität der Modernisierung vom Durchschnitt ab, so ist dies im Rahmen der Mietpreisspannen zu berücksichtigen. Nicht oder nur geringfügig modernisierte Wohnungen liegen unterhalb des Durchschnitts, während Wohnungen mit einem hohen energetischen Standard und einer umfangreichen Modernisierung oberhalb des Durchschnitts liegen.

### *Lage im Stadtgebiet*

Für die Lage einer Wohnung bzw. eines Gebäudes im Aachener Stadtgebiet haben sich abhängig der konkreten stadträumlichen Lage folgende Zu- und Abschläge ergeben. Das Straßenverzeichnis ist öffentlich einsehbar und online abrufbar.

**Tabelle 9: Lage im Stadtgebiet**

<b>Merkmal</b>	<b>Zu- oder Abschlag in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48
Gute Wohnlage (2)	+0,19
Mittlere Wohnlage (3)	<i>Referenzwohnlage</i>
Einfache Wohnlage (4)	-0,61
Sehr einfache Wohnlage (5)	<i>Siehe Erläuterung</i>

Für Wohnungen in der sehr einfachen Wohnlage (5) konnte aufgrund einer zu geringen Fallzahl kein valider Einfluss ermittelt werden. Zur Beurteilung dieser Wohnungen kann der Abschlag der einfachen Wohnlage (4) als Orientierungswert herangezogen werden und darüber hinausgehen.

#### **5.4. Anwendung der Mietspannen**

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten, dass sich folgende Merkmale auf die Höhe der Miete auswirken können, jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden. Sie sind im Folgenden gruppiert nach wohnwerterhöhenden, wohnwertmindernden und wohnwertneutralen Merkmalen sowie nach Merkmalen, die im Einzelfall zu bewerten sind.

#### **Wohnwerterhöhende Merkmale**

- zweites WC (Gäste-WC)
- Badezimmer mit WC sowie Badewanne und Dusche
- zweites Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und WC
- über Fernwärme beheizt
- mit Unterstützung von Wärmepumpen beheizt
- Fußbodenheizung
- Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solarthermie
- Garten zur (gemeinschaftlichen) Nutzung durch mehrere Mietparteien
- Rollläden/Fensterläden
- (hochwertiger) Teppichboden als überwiegender Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen

### **Wohnwertmindernde Merkmale**

- Souterrain-Wohnung
- (einfacher) Teppichboden als überwiegenden Bodenbelag in den Schlaf- und Wohnräumen,
- Nachtstromspeicherheizung/Elektroheizung
- Einzelöfen
- mindestens ein Durchgangsraum

### **Merkmale, die im Einzelfall zu bewerten sind:**

- Wohnung über mindestens zwei Etagen (Treppe innerhalb der Wohnung; Maisonette- oder Galerie-Wohnungen)
- (eine zum Ess-/Wohnraum) offene Küche

### **Wohnwertneutrale Merkmale**

Für folgende Merkmale konnte im Rahmen der Analyse kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden:

- Wohnküche (eher großer separater Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- Keller oder Kellerersatzraum (der zur Wohnung gehört)

Zusätzlich zu den aufgelisteten Merkmalen können weitere nicht im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung erfasste Ausstattungsmerkmale zu einem Zu- oder Abschlag im Rahmen der Mietspiegelspannen führen.

## 5.5. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:	Zu- schläge €/m <sup>2</sup>	Ab- schläge €/m <sup>2</sup>
<b>Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)</b>		
15 m <sup>2</sup> bis unter 25 m <sup>2</sup>	+3,13	
25 m <sup>2</sup> bis unter 30 m <sup>2</sup>	+1,64	
30 m <sup>2</sup> bis unter 35 m <sup>2</sup>	+1,34	
35 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+1,16	
40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	+0,70	
45 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	+0,54	
50 m <sup>2</sup> bis unter 55 m <sup>2</sup>	+0,50	
55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	+0,27	
60 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	+0,21	
Wohnfläche 100 m <sup>2</sup> bis 110 m <sup>2</sup>	-0,15	
Wohnfläche 110 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>	-0,30	
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) (Der Zuschlag für das Apartment ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinstwohnungen)	+0,28	
<b>Zu- und Abschläge für Verglasung (Tabelle 3)</b>		
Einfachverglasung	-0,90	
Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9)	+0,15	
Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	+0,28	
<b>Abschläge für Beheizung/Warmwasseraufbereitung (Tabelle 4)</b>		
Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-1,23	
kein fließendes Warmwasser in der Küche	-0,21	
<b>Zuschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 5)</b>		
Balkon/Loggia (nicht nur Austritt) <u>oder</u> ebenerdige Terrasse (ohne Zugang zu Garten)	+0,27	
Dachterrasse	+0,49	
Garten zur alleinigen Nutzung	+0,55	

<b>Zu- und Abschläge für Bodenbelag (Tabelle 6)</b>			
kein Bodenbelag vermietet	-0,38		
einfacher PVC-Bodenbelag	-0,25		
hochwertiger PVC-Bodenbelag (Vinylboden, Designboden)	+0,36		
Parkett / Keramikböden / aufgearbeitete Hobeldielen / Naturstein	+0,72		
<b>Zuschläge für Barrierefreiheit/-armut (Tabelle 7)</b>			
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+0,22		
Wohnung barrierearm	+0,29		
<b>Zuschlag für Einbauküche (Tabelle 8)</b>			
(vollausgestattete) Einbauküche mit Elektrogeräten	+0,56		
<b>Zu- und Abschläge für Lage im Stadtgebiet (Tabelle 9)</b>			
Sehr gute Wohnlage (1)	+1,48		
Gute Wohnlage (2)	+0,19		
Einfache Wohnlage (4)	-0,61		
<b>Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 9)</b>			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m <sup>2</sup> )			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge +			
Abzüglich: Summe der Abschläge -			
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m<sup>2</sup>)</b> =	Spannen- Untergrenze lt. Tabelle 1	Mittelwert lt. Tabelle 1	Spannen- Obergrenze lt. Tabelle 1