

Qualifizierter

Mietspiegel

der Stadt Lage

für nicht preisgebundene Wohnungen

Gültig ab 1. Juni 2024

Impressum

Herausgeber:

Stadt Lage

Der Bürgermeister

Fachbereich Bildung, Jugend und Soziales

Am Drawen Hof 1

32791 Lage

Tel.: 05232 / 601 - 0

E-Mail: epost@lage.de

Internet: www.lage.de

Datenauswertung:

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Adenauerallee 28

20097 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2024 Stadt Lage

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise) und Speicherung in elektronische Systeme nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich, Ihnen den ersten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lage präsentieren zu können.

Den Mietvertragsparteien in unserer Stadt können wir nunmehr eine nachvollziehbare und verlässliche Grundlage bei der Findung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung stellen. Mieterinnen und Mieter werden durch Richtwerte vor überhöhten Mietforderungen geschützt und Vermieterinnen und Vermieter erhalten eine rechtssichere Grundlage für die Vermietung von Wohnraum.

Die Wohnungsmärkte allerorts sind angespannt – so auch in unserer Stadt. Einer konstant hohen Nachfrage steht ein nicht ausreichendes Angebot gegenüber. Die Preisspirale der Mieten hat sich dadurch nach oben verschoben. Wichtig ist jedoch, dass die Mieten in unserer Stadt auch in Zukunft bezahlbar bleiben. Angemessenes Wohnen muss weiterhin zu fairen Preisen möglich sein. Auch in diesen Fällen kann der qualifizierte Mietspiegel eine wichtige Richtschnur darstellen.

Grundlage für die Bemessung der Mieten bildet eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die vom Kreis Lippe durchgeführt wurde. Die Erarbeitung der Richtwerte lag in den Händen des Arbeitskreises Mietspiegel. Mitglieder dieser Arbeitsgruppe sind der Mieterbund Ostwestfalen-Lippe e. V., der Verein Haus & Grund Lage und die Stadt Lage. Den Mitgliedern des Gremiums danke ich für ihre konstruktive Diskussion, die dazu beigetragen hat, den Wohnungsmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven zu beleuchten. Insbesondere die Anerkennung der Ergebnisse durch den Mieterbund Ostwestfalen Lippe e. V. und den Verein Haus & Grund Lage sind wichtige Signale.

Ich bin mir sicher, dass der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Lage für die Anmietung und auch die Vermietung nicht preisgebundener Wohnungen als wertvolle Orientierungshilfe dient und eine wichtige Hilfestellung sein kann.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Kalkreuter

Bürgermeister

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Inhaltsübersicht

1	Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage.....	5
2	Geltungsbereich	6
3	Mietenbegriff.....	6
4	Gliederung.....	7
5	Mietspiegeltabellen.....	9
6	Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)	10
	Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend)	12
	Anhang 2: Anleitungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	14

Informationen und Beratungen für Mitglieder

Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.

Marktstraße 5

33602 Bielefeld

Tel.: 0521 / 560550

Fax: 0521 / 5605511

E-Mail: verein@mieterbund-owl.de

Internet: www.mieterbund-owl.de

Haus & Grund, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Lage e.V.

Gerichtsstraße 3

32791 Lage

Tel.: 05232 / 954051

Fax: 05232 / 954040

E-Mail: info@haus-und-grund-lage.de

Internet: www.haus-und-grund-ostw-lippe.de/lage

1 Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage

Der Mietspiegel wurde unter Mitwirkung des Arbeitskreises Mietspiegel erstellt, Mitglieder sind:

- Mieterbund Ostwestfalen-Lippe und Umgebung e.V.
- Haus & Grund, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Lage e.V.
- Stadt Lage

Grundlage ist eine repräsentativ angelegte Befragung und wissenschaftliche Auswertung, die vom Kreis Lippe durchgeführt wurde.

Der Mietspiegel Lage 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als „qualifizierter Mietspiegel“ auf Basis einer Stichprobe gemäß § 558d Abs. 2 BGB neu erstellt. Der Mietspiegel wurde von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- und Vermieterseite am 11. April 2024 anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Lage am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Es sind nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskostenerhöhung) abgesehen, geändert worden sind.

Diese Mieten werden kurz "ortsübliche Vergleichsmiete" genannt.

Der Mietspiegel stellt eine der nach dem BGB gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Er bietet den Vertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

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).

Bei **Neuvermietungen** kann der Mietzins grundsätzlich frei vereinbart werden. Hierbei sind jedoch die Vorschriften des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG) zu beachten. Der Mietspiegel kann dabei als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

2 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Lage, die bis zum 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind.

Er gilt dagegen nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Neubauwohnungen, die seit dem 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (siehe Kapitel 5a),
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

3 Mietenbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die **Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche** monatlich. Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung.

Unter die Betriebskosten fallen alle Nebenkosten, die nicht in der Miete enthalten sind. Etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge und Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die neben der Nettokaltmiete umlagefähigen Betriebskosten müssen im Mietvertrag aufgeführt sein (§ 560 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003).

Sind Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (= Brutto-/Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete), muss der geleistete Mietbetrag vor der Anwendung des Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

4 Gliederung

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Größe, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Lage aus. Er umfasst als übliche Entgelte die höchsten und niedrigsten Werte von zwei Dritteln der erhobenen Mieten je Wohnungstyp.

a) Größe:

Die Größe der Wohnung bestimmt im Wesentlichen die Miethöhe pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche und Monat, welche im Mietspiegel ausgewiesen wird. Für Wohnungen, die eine geringere Wohnfläche als 20 m² oder eine höhere Wohnfläche als 190 m² aufweisen, gilt der qualifizierte Mietspiegel nicht.

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der II. Berechnungsverordnung ermittelt worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung angewendet werden. Nach diesen Vorschriften umfasst die Wohnfläche die Summe der Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Gehören zum Wohnraum Balkone, Loggien, Dachgärten oder Terrassen, so sind deren Grundflächen zur Ermittlung der Wohnfläche in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

- Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen;
- Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräume.

b) Art:

Die Art wird im Mietspiegel über den Gebäudetyp abgebildet. Der Mietspiegel umfasst alle vermieteten Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, welche die Grundvoraussetzungen des Geltungsbereiches erfüllen (s. Kapitel 3).

c) Beschaffenheit:

Die Beschaffenheit einer Wohnung werden im Mietspiegel durch das Alter (**Baujahr**) erläutert, weil die Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird.

Zur Einordnung ist zunächst das Jahr der Fertigstellung der Wohnung maßgeblich. Wenn durch An- oder Ausbau nachträglich neuer Wohnraum geschaffen wurde (z. B. Ausbau einer Dachgeschosswohnung), ist für diesen Wohnraum die Baualtersklasse zu verwenden, in der diese Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

Wenn ein Gebäude oder eine Wohnung, vergleichbar einem Rohbau, vollständig saniert und modernisiert oder durch An- oder Umbau neuer Wohnraum geschaffen worden ist, kann die Einordnung in die Baualtersklasse, in der die Baumaßnahme abgeschlossen worden ist, erfolgen.

d) Lage:

Die Lage wird im qualifizierten Mietspiegel über die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung abgebildet.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Als Orientierungshilfe dient die Wohnlagebeschreibung der Stadt Lage.

Einfache Wohnlage

Kriterien sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

Mittlere Wohnlage

Hier liegen die meisten Wohnungen im Stadtgebiet ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohnlagen sind meistens dicht bebaut und weisen keine hohen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

Gute Wohnlage

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen oder in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Sehr gute Wohnlage

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und in Kurparknähe. Durchgrünung des Wohngebietes, mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

e) Ausstattung:

Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, wie sie vom Vermieter gestellt wird. Der Mietspiegel berücksichtigt nur Wohnungen mit Bad, Innen-WC und Sammelheizung, soweit diese vom Vermieter gestellt werden. Gehören das Bad und/oder das Innen-WC der Wohnung zum Eigentum des Mieters, so können die Mietspiegelwerte nur zur Orientierung herangezogen werden.

- **Ausstattungsmerkmal Bad:**
Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne und/oder Dusche und einem Waschbecken ausgestattet ist.
- **Ausstattungsmerkmal Innen-WC:**
Unter einem Innen-WC ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen und/oder das WC ist ein Bestandteil des Bades.
- **Ausstattungsmerkmal Sammelheizung:**
Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt und alle Wohnräume erwärmt werden. Eine Etagenheizung ist einer Sammelheizung gleichzusetzen, wenn sie sämtliche Wohnräume erwärmt und die Brennstoffversorgung automatisch, also nicht von Hand, erfolgt.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden (vgl. Anhang 1, Seite 10).

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

5 Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle Lage wird durch die zwei Wohnwertmerkmale Wohnungsgröße und Beschaffenheit gebildet. Sie gilt nur für Wohnungen, die vermietet mit Bad, WC und Sammelheizung ausgestattet sind.

Die ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung im Stadtgebiet Lage findet sich in der nachfolgenden Tabelle 1.

Tabelle 1: Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Stichtag: 1. September 2023

Wohnungsgröße		20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr/ Bauklassenklasse		1	2	3	4
vor 1949	A	6,41 5,11 – 7,96	6,30 5,02 – 7,82	6,08 4,84 – 7,54	5,76 4,59 – 7,15
1949-1960	B	6,43 5,42 – 7,33	6,31 5,33 – 7,20	6,09 5,14 – 6,94	5,77 4,87 – 6,58
1961-1977	C	6,07 5,06 – 7,13	5,97 4,97 – 7,00	5,75 4,79 – 6,75	5,46 4,55 – 6,40
1978-1994	D	5,74 4,35 – 6,89	5,64 4,27 – 6,77	5,44 4,12 – 6,53	5,16 3,90 – 6,19
1995-2002	E	6,23 5,01 – 7,35	6,12 4,92 – 7,22	5,90 4,74 – 6,96	5,60 4,50 – 6,60
2003-2010	F	6,30 5,31 – 7,37	6,19 5,21 – 7,24	5,97 5,03 – 6,98	5,66 4,77 – 6,62
2011-8/2023	G	8,94 7,32 – 10,66	8,78 7,19 – 10,47	8,47 6,93 – 10,09	8,03 6,58 – 9,57

Erläuterungen:

- Monatliche Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche
- Mietkennwert: arithmetisches Mittel
- Spanne: unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne
- blaue Felder = mit bedingter Aussagekraft (weniger als 30 Fälle)

6 Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen (Spanneneinordnung)

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in den Tabellen ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden.

Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind.

Die Orientierungshilfe (Anhang 1) soll die Spanneneinordnung erleichtern. In den Merkmalgruppen "Bad/WC", "Küche", "Wohn- und Schlafräume", "Wohnanlage/ Wohnumfeld" und „Energetische Gebäudequalität“ werden eine Reihe von Merkmalen als beispielhafte Aufzählung (Plus- und Minuspunkte) genannt.

Diese Merkmale sind im Mietspiegel nicht gesondert ausgewiesen, beeinflussen aber die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne - ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ - prozentual:

Merkmalsgruppen:

1	Bad/WC	15 %
2	Küche	15 %
3	Wohn- und Schlafräume	15 %
4	Wohnanlage/Wohnumfeld	15 %
5	Energetische Gebäudequalität	40 %

Die einzelnen Wohnwertmerkmale sind nicht gleichwertig, können also zu einer geringeren oder höheren Abweichung führen.

Überwiegen die positiven bzw. negativen Merkmale in einer Gruppe der Anzahl oder der Gewichtung nach, ist ein Zu- oder Abschlag bis zur Höhe des oben genannten Prozentsatzes des Unterschiedsbetrages zwischen dem Mittelwert und dem Spannenober- oder Spannenunterwert gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmalgruppe kann es im Ergebnis also nur zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen.

Innerhalb des Stadtgebietes von Lage kann es eine Differenzierung nach der Wohnlage geben. Diese kann im Rahmen der Spanneneinordnung in der Merkmalgruppe 4: Wohnanlage/Wohnumfeld berücksichtigt werden.

Einfache Wohnlage (wohnmindernd):

Kriterien sind die Nähe von Industrieanlagen, starke Lärm- oder Geruchsbelästigung, geringer Lichteinfall, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, ungünstige Einkaufsmöglichkeiten, wenig Frei- oder Grünflächen in der Nähe der Wohnung.

Normale Wohnlage:

Hier liegen die meisten Wohnungen im Stadtgebiet ohne besondere Vor- und Nachteile. Die Wohnlagen sind meistens dicht bebaut und weisen keine hohen Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch auf. Bei starkem Verkehrsaufkommen müsse genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Gute Wohnlage: (wohnererhöhend):

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch in größeren Wohnobjekten, mit Baumpflanzungen an Straßen und in Vorgärten. Anliegerverkehr, verkehrsberuhigte Zonen, gute Einkaufsmöglichkeiten. Keine Einrichtungen, die das Wohnen beeinträchtigen, mit guter Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz.

Sehr gute Wohnlage (wohnererhöhend):

Aufgelockerte Bebauung, überwiegend Familienheime, ruhige Wohngegend und in Kurparknähe. Durchgrünung des Wohngebietes, mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Anhang 1: Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (Aufzählung nicht abschließend)

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+/- 15 %)			
Kein Handwaschbecken	<input type="checkbox"/>	Badewanne und Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>
Keine Badewanne und keine Dusche	<input type="checkbox"/>	WC vom Bad getrennt	<input type="checkbox"/>
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	Doppelhandwaschbecken	<input type="checkbox"/>
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>	zweiter Waschtisch	<input type="checkbox"/>
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	zweites WC	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>
Merkmalgruppe 2: Küche (+/- 15 %)			
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	<input type="checkbox"/>
Kein Spülbecken	<input type="checkbox"/>		
PVC-Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume (+/- 15 %)			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="checkbox"/>	Aufwändige Decken- und Wandverkleidung	<input type="checkbox"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="checkbox"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m ² , Tiefe > 1,50 m)	<input type="checkbox"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="checkbox"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="checkbox"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="checkbox"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="checkbox"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="checkbox"/>		
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	Sonstiges	<input type="checkbox"/>

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Merkmalgruppe 4: Wohnanlage/Wohnumfeld (+/- 15 %)			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 6)	<input type="radio"/>	Gute oder sehr gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 6)	<input type="radio"/>
Beeinträchtigung durch Geräusche und/oder Gerüche (Gewerbe)	<input type="radio"/>	Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz	<input type="radio"/>
Starke Renovierungsbedürftigkeit des Treppenhauses	<input type="radio"/>	Barrierearme Haus- und Wohnungsge- staltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie boden- tiefe Dusche)	<input type="radio"/>
		Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="radio"/>
Sonstiges	<input type="radio"/>	Sonstiges	<input type="radio"/>

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+/- 40 %)			
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungs- grad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="radio"/>	Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelun- gen der Energieeinsparverordnung (EnEV):	
		Dämmung aller Außenwände	<input type="radio"/>
		Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	<input type="radio"/>
		Dämmung der Kellerdecke	<input type="radio"/>
		Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwär- meanschluss)	<input type="radio"/>
		Erneuerung/Modernisierung aller Fens- ter	<input type="radio"/>
		Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserlei- tungen	<input type="radio"/>
Sonstiges	<input type="radio"/>	Sonstiges	<input type="radio"/>

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Lage 2024

Anhang 2:

Beispielwohnung:

- Baujahr 1995 (Baualtersklasse: 1995 bis 2002; Zeile E)
- Wohnfläche 75 m² (Größenklasse: 60 m² bis unter 80 m²; Spalte 3)
- Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung/des Gebäudes/des Wohnumfelds
 - o Badewanne und Dusche vorhanden
 - o Besondere Ausstattung (z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)
 - o Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)
 - o Einfache Wohnlage

1.: Aus der **Mietspiegeltabelle** werden folgende Werte übernommen:

unterer Wert: 4,74 Euro/m ²	Mittelwert: 5,90 Euro/m ²	oberer Wert: 6,96 Euro/m ²
< Spanne 1,16 Euro/m ² >		< Spanne 1,06 Euro/m ² >

2. Spanneneinordnung (Anhang 1)

Merkmalgruppe	es überwiegen	daher -/+
1: Bad/WC	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
2: Küche	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
3: Wohn- und Schlafräume	wohnerwerterhöhende Merkmale	+15 %
4: Wohnanlage/Wohnumfeld	wohnerwertmindernde Merkmale	-15 %
5: Energetische Gebäudequalität		0 %
Ergebnis		+30 %

3. Ortsübliche Vergleichsmiete

Das Ergebnis von 30 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,06 Euro/m², sind (kaufmännisch gerundet) 0,32 Euro/m². Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergibt für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 6,22 Euro/m² monatlich (= 5,90 Euro/m² monatlich + 0,32 Euro/m² monatlich) bzw. 466,50 Euro monatlich.