



**FUR**

**IGES**

W O H N E N  
I M M O B I L I E N  
U M W E L T

# Fortschreibung 2026 des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt Lage

Methodenbericht

Hamburg, November 2025

---

# INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES	3
3 INDEXFORTSCHREIBUNG	6
3.1 Berechnung	6
3.2 Fortschreibung der Mietspiegeltabelle	6
3.3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung	8

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) _____	6
Tab. 3.2 Mietspiegeltabelle der Stadt Lage 2026 –monatliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche ____	7
Tab. 3.3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Lage 2026 _____	10

# 1 VORBEMERKUNGEN

Der Mietspiegel der Stadt Lage 2026 wurde im Auftrag der Stadt Lage, Fachbereich Bildung, Jugend und Soziales, durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB), Hamburg, erstellt.

Der Mietspiegel Lage 2026 ist, wie sein Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Nach der Mietrechtsreform 2022 sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und alle vier Jahre neu zu erstellen. Die rechtliche Grundlage ist in § 558d Abs. 2 BGB begründet.

Die Anpassung – in der Praxis meist als Fortschreibung bezeichnet – des qualifizierten Mietspiegels Lage beruht auf der Entwicklung des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Dieses Verfahren ist eines der beiden vorgegebenen Verfahren der Fortschreibung (vgl. § 558d Abs.2 BGB) und findet sich auch in der Mietspiegelverordnung (MsV) in § 22 wieder.

Der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines sogenannten Warenkorb mit unterschiedlichen Gütergruppen wider und berücksichtigt dabei nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten. Ausgangspunkt des Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

Das Institut FUB führte die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch.

**Der Mietspiegel 2026 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Lage wurde von den Verbänden des Arbeitskreises Mietspiegel in der internen Sitzung vom 25. November 2025 anerkannt.**

Der Mietspiegel wird am 1. Juni 2026 veröffentlicht und hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

### *Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels*

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Lage 2026 stellt eine Übersicht der in Lage am 1. September 2025 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien 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. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

### *Bedeutung des qualifizierten Mietspiegels*

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält die Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Lage 2026 angewendet wurden.

## 2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lage 2026 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Lage abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 4. aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

### *Räumliche Anforderungen*

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

**Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Lage gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Lage.**

### *Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse*

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lage 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. September 2023**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis zum September 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

### *Geförderte Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen, noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

### *Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümerin oder Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen,
- Wohnungen, die teilweise zu Geschäftszwecken genutzt werden (Praxis- und Büroräume, häusliche „Arbeitszimmer“ gehören nicht dazu),
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB),
- Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin oder von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den die vermietende Person überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB),

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB),
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

#### *Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen *nicht* im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lage berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die seit dem 1. September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- 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 INDEXFORTSCHREIBUNG

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

### 3.1 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel (2024). Dabei erfolgt die Fortschreibung nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. September 2023. Daher wurde für die Fortschreibung der am 1. September 2025 geltende Index herangezogen, also der Indexwert September 2025.

Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)

	September 2023	September 2025	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex gesamt	117,8	122,6	4,07 %	1,04075

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnung FUB IGES

Berechnung der Basiswerte 2026 auf Basis des Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((122,6 * 100) / 117,8 - 100) / 100 = 4,07 \%$$

Die im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Lage 2024 geltenden Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,04075 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

### 3.2 Fortschreibung der Mietspiegeltabelle

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietspiegeltabelle fortgeschrieben.

**Tab. 3.2 Mietspiegeltabelle der Stadt Lage 2026 – monatliche Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Wohnungsgröße		20 bis unter 40 m <sup>2</sup>	40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse		1	2	3	4
vor 1949	A	6,67	6,56	6,33	5,99
		5,32 - 8,28	5,22 - 8,14	5,04 - 7,85	4,78 - 7,44
1949-1960	B	6,69	6,57	6,34	6,01
		5,64 - 7,63	5,55 - 7,49	5,35 - 7,22	5,07 - 6,85
1961-1977	C	6,32	6,21	5,98	5,68
		5,27 - 7,42	5,17 - 7,29	4,99 - 7,03	4,74 - 6,66
1978-1994	D	5,97	5,87	5,66	5,37
		4,53 - 7,17	4,44 - 7,05	4,29 - 6,80	4,06 - 6,44
1995-2002	E	6,48	6,37	6,14	5,83
		5,21 - 7,65	5,12 - 7,51	4,93 - 7,24	4,68 - 6,87
2003-2010	F	6,56	6,44	6,21	5,89
		5,53 - 7,67	5,42 - 7,54	5,23 - 7,26	4,96 - 6,89
2011-8/2023	G	9,30	9,14	8,82	8,36
		7,62 - 11,09	7,48 - 10,90	7,21 - 10,50	6,85 - 9,96

**Erläuterungen:**

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

### 3.3 Orientierungshilfe zur Spanneinordnung

Im Mietspiegel Lage 2026 wird neben der Mietspiegeltabelle auch eine Orientierungshilfe zur Spanneinordnung ausgewiesen. Die Orientierungshilfe gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels der Stadt Lage.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nach- und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels berücksichtigt werden. Im Ausnahmefall kann die ortsübliche Vergleichsmiete, z. B. beim Zusammentreffen einer Vielzahl von wohnwerterhöhenden oder von wohnwertmindernden Merkmalen sowie unter Berücksichtigung der Wohnlage, auch außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietspanne liegen.

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 in der Mietspiegelbroschüre ausgewiesene Orientierungshilfe zur Spanneinordnung soll die Einordnung der Wohnung in die ausgewiesene Mietpreisspanne erleichtern.

Im Mietspiegel Lage 2026 wird die 2/3-Spanne ausgewiesen. Innerhalb dieser Spanne finden wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale Berücksichtigung.

Die Orientierungshilfe gliedert sich im Mietspiegel Lage 2026 in die fünf Merkmalgruppen:

- Bad/WC
- Küche
- Wohnung
- Gebäude/Wohnumfeld
- Energetische Gebäudequalität

Innerhalb der fünf Merkmalsgruppen werden Ausstattungsmerkmalen der Wohnung bzw. des Gebäudes beispielhaft aufgezählt. Neben den in der Orientierungshilfe aufgeführten Merkmalen gibt es weitere wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale.

Überwiegen die positiven oder negativen Merkmale zahlenmäßig innerhalb einer Gruppe, ist ein Zu- oder Abschlag gerechtfertigt. Innerhalb einer einzelnen Merkmal-

gruppe kann es im Ergebnis also zu einem Zuschlag oder zu einem Abschlag kommen. Lediglich wenn sich die Anzahl der Merkmale innerhalb einer Gruppe ausgleicht, gibt es weder Zu- noch Abschlag.

Für jede Merkmalgruppe wird ein Prozentsatz ausgewiesen, der vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegt und beschlossen wurde. Der genannte Prozentsatz ist der Anteil am Unterschiedsbetrag zwischen dem Mittelwert und dem Spannenoberwert oder Spannenunterwert. Die Ergebnisse der fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Merkmalgruppe 1: Bad/WC	15 %
Merkmalgruppe 2: Küche	15 %
Merkmalgruppe 3: Wohnung	15 %
Merkmalgruppe 4: Gebäude/Wohnumfeld	15 %
Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität	40 %

Die Wohnlage wird in der Merkmalgruppe 4: Gebäude und Wohnumfeld berücksichtigt. Hierbei wurden vom Arbeitskreis Mietspiegel entsprechende Definitionen festgelegt.

#### **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 müssen genügend Freiräume vorhanden sein, um diese Nachteile auszugleichen.

#### **Gute Wohnlage (wohnerhöhend):**

Wohnungen in Gebieten mit aufgelockerter Bebauung, auch mit größeren Wohnobjekten, 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 (wohnerhöhend):**

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

Nachfolgend ist die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung des Mietspiegels Lage 2024 entsprechend der Broschüre aufgeführt.

**Tab. 3.3 Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung im Mietspiegel Lage 2026**

wohnmindernd (-)		wohnerhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 1: Bad/WC (+/- 15 %)</b>			
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"/>
<b>Merkmalgruppe 2: Küche (+/- 15 %)</b>			
Nicht beheizbar	<input type="checkbox"/>	Besondere Ausstattung	<input type="checkbox"/>
Kein Spülbecken	<input type="checkbox"/>	(z.B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)	
PVC-Fußbodenbelag	<input type="checkbox"/>		
Keine Warmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>		
Keine Entlüftung	<input type="checkbox"/>		
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>	Sonstiges .....	<input type="checkbox"/>

wohnwertmindernd (-)		wohnwerterhöhend (+)	
<b>Merkmalgruppe 3: Wohn- und Schlafräume (+/- 15 %)</b>			
Kein nutzbarer Balkon	<input type="radio"/>	Aufwändige Decken- und Wandverkleidung	<input type="radio"/>
Keine Stellplatzmöglichkeit für eine Waschmaschine innerhalb/außerhalb der Wohnung vorhanden	<input type="radio"/>	Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche > 7 m <sup>2</sup> , Tiefe > 1,50 m)	<input type="radio"/>
Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder -boden	<input type="radio"/>	Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)	<input type="radio"/>
Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)	<input type="radio"/>	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Teppichboden, Parkett, Dielen)	<input type="radio"/>
Keller- oder Souterrainwohnung	<input type="radio"/>		
Einzelne Räume nicht beheizbar	<input type="radio"/>		
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>
<b>Merkmalgruppe 4: Wohnanlage / Wohnumfeld (+/- 15 %)</b>			
Einfache Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<input type="radio"/>	Gute oder sehr gute Wohnlage (siehe Erläuterung in Kapitel 7)	<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 Wohnungsgestaltung (mind. stufenloser Zugang zum Haus und der Wohnung sowie bodentiefe Dusche)	<input type="radio"/>
	<input type="radio"/>	Fahrstuhl (bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen)	<input type="radio"/>
Sonstiges .....	<input type="radio"/>	Sonstiges .....	<input type="radio"/>

wohnwertmindernd (-)	wohnwerterhöhend (+)
<b>Merkmalgruppe 5: Energetische Gebäudequalität (+/- 40 %)</b>	
Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	<input type="checkbox"/> Nach dem 1. Januar 2002 nachträglich am Gebäude durchgeführte, den jeweils entsprechenden gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV): <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-bottom: 5px;">Dämmung aller Außenwände <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li style="margin-bottom: 5px;">Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li style="margin-bottom: 5px;">Dämmung der Kellerdecke <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li style="margin-bottom: 5px;">Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li style="margin-bottom: 5px;">Erneuerung/Modernisierung aller Fenster <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> <li style="margin-bottom: 5px;">Erneuerung/ Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span></li> </ul>
Sonstiges .....	<input type="checkbox"/> Sonstiges .....