

Bewertung nach Mietspiegel

Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter

Merkmal	Antwort	Betrag	Ergebnis
Grundbetrag pro m²			
vor 1919	nein	+4,14 €	0,00 €
1919 bis 1945	ja	+4,14 €	+4,14 €
1946 bis 1960	nein	+4,14 €	0,00 €
1961 bis 1990 und kein Plattenbau	nein	+4,14 €	0,00 €
1961 bis 1990 und Plattenbau	nein	+3,88 €	0,00 €
1991 bis 2004	nein	+4,37 €	0,00 €
ab 2005	nein	+4,70 €	0,00 €
Art der Wohnung			
Souterrain- oder Erdgeschosswohnung	ja	-0,12 €	-0,12 €
Geschosszahl			
Wohnung in einem Haus mit mehr als 5 Geschossen	nein	-0,09 €	0,00 €
Heizung, Warmwasser			
Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum vorhanden	nein	+0,45 €	0,00 €
Fußbodenheizung im Bad vorhanden	nein	+0,15 €	0,00 €
zusätzlicher Kamin oder Kaminofen	nein	+0,20 €	0,00 €
dezentrale Warmwasserversorgung	nein	-0,11 €	0,00 €
Küche			
Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	nein	+0,21 €	0,00 €
separater Raum und nur über Wohnraum erreichbar	nein	-0,11 €	0,00 €
Amerikanische Küche	nein	+0,10 €	0,00 €
Badezimmer			
mehr als ein Badezimmer	nein	+0,53 €	0,00 €
zusätzliche Gästetoilette	nein	+0,12 €	0,00 €
Handtuchwandheizkörper	ja	+0,34 €	+0,34 €
Wanne und separate Dusche	nein	+0,11 €	0,00 €
bodengleiche/ebenerdige Dusche	nein	+0,27 €	0,00 €
Fußboden ungefließt	nein	-0,31 €	0,00 €
unverkleideter Spülkasten	nein	-0,11 €	0,00 €
Fußböden			
überwiegend hochwertiger Designbelag in den Wohnräumen			
Naturstein, Kork oder Fliesen	nein	+0,51 €	0,00 €
Parkett oder Dielen	ja	+0,22 €	+0,22 €
Teppichboden	nein	-0,17 €	0,00 €
PVC-Belag	nein	-0,34 €	0,00 €
kein vom Vermieter gestellter Belag oder Teppichboden	nein	-0,61 €	0,00 €
Fenster			
dreifach Isolierverglasung	nein	+0,44 €	0,00 €
abschließbare Fenstergriffe	nein	+0,30 €	0,00 €
außen an allen Fenstern und nicht elektrisch	nein	+0,22 €	0,00 €

Bewertung nach Mietspiegel

Tabelle 1: Grundbetrag sowie Zu- und Abschläge pro Quadratmeter

Merkmal	Antwort	Betrag	Ergebnis
außen an allen Fenstern und mindestens teilweiser elektrisch bedienbar	nein	+0,29 €	0,00 €
weitere Ausstattungsmerkmale			
Balkon oder Terrasse mit mehr als 2 m ² (tatsächliche Größe)	nein	+0,22 €	0,00 €
Videosprechanlage	nein	+0,26 €	0,00 €
Deckenspots vorhanden	nein	+0,22 €	0,00 €
einbruchhemmende Wohnungstür	nein	+0,12 €	0,00 €
Gebäudezustand bzw. -ausstattung			
barrierefreier Zugang zur Wohnung	nein	+0,14 €	0,00 €
Aufzug	nein	+0,11 €	0,00 €
Fahrradkeller oder abschließbare Unterstellmöglichkeit für Fahrräder	nein	+0,07 €	0,00 €
Gebäude außen			
durchgängig gepflegt, renoviert, gut erhalten	ja	+0,12 €	+0,12 €
ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig	nein	-0,25 €	0,00 €
Wohnlage (Einordnung gemäß Adressverzeichnis)			
Geschosswohnungsbau (G)			
einfach	nein	-0,12 €	0,00 €
mittel	ja	+0,00 €	+0,00 €
gut	nein	+0,43 €	0,00 €
sehr gut	nein	+0,77 €	0,00 €
sonstige Bebauung (S)			
mittel	nein	0,00 €	0,00 €
gut	nein	+0,45 €	0,00 €
sehr gut	nein	+1,15 €	0,00 €
weitere Lagekriterien			
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufige Entfernung zur Wohnung mehr als 1.000 m	nein	-0,27 €	0,00 €
Grünflächen oder Gewässer in Wohnumgebung			
nicht vorhanden, bzw. gering	ja	-0,08 €	-0,08 €
hoch	nein	+0,08 €	0,00 €
Das Haus befindet sich			
an einer stark befahrenen Durchgangsstraße.	nein	-0,09 €	0,00 €
an einer Straße mit Straßenbahn.	nein	-0,09 €	0,00 €
an einer Bahnanlage.	nein	-0,09 €	0,00 €
in einem fluglärmbelasteten Bereich.	nein	-0,09 €	0,00 €
in einem industrie-/gewerbelärmbelasteten Bereich.	nein	-0,09 €	0,00 €
Summe (in Tabelle 2 übertragen)			4,62 €

Tabelle 2: Mittelwert der Miete

Merkmal	Antwort	Betrag	Ergebnis
Summe (aus Tabelle 1 übernehmen)			4,62 €
Wohnfläche			76,800 m²
Anteil A			
Summe x Wohnfläche			354,82 €
Anteil B			
Wohnfläche			
bis einschließlich 70 m ²	nein	+65,59 €	0,00 €
größer als 70 bis einschließlich 95 m ²	ja	+78,05 €	+78,05 €

Bewertung nach Mietspiegel

Tabelle 2: Mittelwert der Miete

Merkmal	Antwort	Betrag	Ergebnis
größer als 95 bis einschließlich 120 m²	nein	+90,33 €	0,00 €
größer als 120 bis einschließlich 135 m²	nein	+65,59 €	0,00 €
größer als 135 m²	nein	+23,64 €	0,00 €
Mittelwert der Miete Anteil A + Anteil B			432,87 €

Tabelle 3: Untere und obere Spannweite der Miete (Zwei-Drittel-Spanne)

Baujahr	Antwort	Betrag	Ergebnis
Abweichungen nach unten (-) und oben (+) pro m²			
vor 1919	nein	-0,85 €	0,00 €
vor 1919	nein	+0,81 €	0,00 €
1919 bis 1945	nein	-0,69 €	0,00 €
1919 bis 1945	ja	+0,68 €	+0,68 €
1946 bis 1960	nein	-0,77 €	0,00 €
1946 bis 1960	nein	+0,46 €	0,00 €
1961 bis 1990 und Plattenbau	nein	-0,56 €	0,00 €
1961 bis 1990 und Plattenbau	nein	+0,57 €	0,00 €
1961 bis 1990 und kein Plattenbau	nein	-0,52 €	0,00 €
1961 bis 1990 und kein Plattenbau	nein	+0,38 €	0,00 €
1991 bis 2004	nein	-0,86 €	0,00 €
1991 bis 2004	nein	+0,80 €	0,00 €
2005	nein	-1,06 €	0,00 €
2005	nein	+1,61 €	0,00 €
Gesamtabweichung nach unten			
Abweichung nach unten (-) x Wohnfläche			0,00 €
Gesamtabweichung nach oben			
Abweichung nach oben (+) x Wohnfläche			52,22 €
unterer Spannwert der Miete			
Mittelwert der Miete - Gesamtabweichung nach unten			0,00 €
oberer Spannwert der Miete			
Mittelwert der Miete - Gesamtabweichung nach oben			485,09 €

Einordnung in den Spannbereich

Merkmal	Ausprägung
Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale	
Dachgeschosswohnung	nein
Wohnungstür aus Wabenkernmaterial	nein
überwiegend keine Isolierverglasung	nein
Elektro- oder Sanitärleitungen über Putz	nein
Küche ohne Fenster	nein
Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale	
Penthousewohnung	nein
Bidet	nein
überwiegend hochwertiger Designbelag in den Wohnräumen	nein
Multimediaanschluss in Wohnräumen oder in der Küche	ja
allein nutzbarer Garten	nein
barrierefrei innerhalb Haus und Wohnung	nein

Bewertung nach Mietspiegel

Einordnung in den Spannungsbereich	
Merkmal	Ausprägung
Stuck an den Decken innerhalb der Wohnungen	nein
Kristallspiegel im Bad	nein
Abstellraum innerhalb der Wohnung	nein
abschließbarer Müllplatz	ja