

Stadt Aachen

# Qualifizierter Mietspiegel 2024

Methodenbericht vom 16.11.2023



ANALYSE &  
KONZEPTE  
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0  
fax +49 (0)40 4850 098 – 98  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)

## Inhalt

<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung .....</b>	<b>3</b>
2.1 Vorgaben.....	3
2.2 Ablauf.....	3
<b>3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts .....</b>	<b>4</b>
3.1 Art des Mietobjekts.....	4
3.2 Größe .....	5
3.3 Ausstattung.....	6
3.4 Beschaffenheit .....	6
3.5 Lage der Mietwohnung .....	6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit .....	7
<b>4 Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>8</b>
4.1 Datenerhebung .....	8
4.2 Datenschutz .....	9
4.3 Grundgesamtheit.....	9
4.4 Stichprobe .....	10
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen .....	10
4.6 Datenauswertung .....	12
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	13
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	15
<b>5 Ortsübliche Vergleichsmiete .....</b>	<b>19</b>
5.1 Mietspiegeltabelle.....	19
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale .....	20
5.3 Mietpreisspanne .....	22
<b>6 Mietspiegelbroschüre .....</b>	<b>24</b>
<b>Anlage A Fragebogen.....</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Mietwertverteilung .....	11
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete .....	14
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen .....	14
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren .....	15
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen .....	17
Abb. 6	Mietbegriff .....	19
Abb. 7	Mietpreisspanne .....	23
Abb. 8	Fragebogen – Seite 1 .....	26
Abb. 9	Fragebogen – Seite 2 .....	27
Abb. 10	Fragebogen – Seite 3 .....	28
Abb. 11	Fragebogen – Seite 4 .....	29

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße .....	12
Tab. 2	Regressionsrechnung: Wohnfläche .....	13
Tab. 3	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor .....	18
Tab. 4	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche <sup>1</sup> .....	20
Tab. 5	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) .....	21

## 1 Einleitung

Für die Stadt Aachen wurde 2023 erneut ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Aachen zum 01.06.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten 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.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Aachen erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Aachen 2024*“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

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

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

## **2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung**

### **2.1 Vorgaben**

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Aachen beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit in mehreren Sprachen
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

### **2.2 Ablauf**

Im Januar 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 30.01.2023. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurde am 27.02.2023 ein Fragebogen erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Aachen genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im April 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Mai 2023 bis Juli 2023.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im August 2023. Die ersten Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Aachen am 18.09.2023 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde vom Mieterschutzverein Aachen und Umgebung e. V., der Initiative Aachen e. V., dem Aachener Haus & Grund e.V. und der Stadt Aachen am 02.11.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.01.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

### 3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Aachen 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

#### 3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 15 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup>. Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

### **3.2 Größe**

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

### **3.3 Ausstattung**

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

### **3.4 Beschaffenheit**

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über neun Baualterklassen abgebildet:

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1976
- 1977 bis 1981
- 1982 bis 1993
- 1994 bis 2006
- 2007 bis 2015
- 2016 bis 2023

### **3.5 Lage der Mietwohnung**

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Aachen gemeint. Die Ermittlung der Wohnlagen wird in einem separaten Bericht dokumentiert.

Auf Grundlage des Wohnlageverzeichnisses 2023 der Stadt Aachen wird das Gebiet der Stadt Aachen in vier Wohnlagen unterteilt:

- (sehr) einfache Lage
- mittlere Lage
- gute Lage
- sehr gute Lage

Dabei bildet die Kategorie „mittlere Lage“ im Mietspiegel der Stadt Aachen die Referenzkategorie bezüglich des Merkmals „Lage“.



Das Wohnlageverzeichnis ist online auf den Seiten der Stadt Aachen abrufbar.

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

### **3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit**

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Kernsanierungsmaßnahmen ab 2010 sowie Modernisierungsmaßnahmen für Fenster durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tabelle 5).

## 4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.<sup>1</sup>

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.<sup>2</sup>

In der Stadt Aachen erfolgte zum Stichtag 01.06.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

### 4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von Mai 2023 bis Juli 2023. Während dieses Zeitraums wurde ein Erinnerungsschreiben an die Eigentümer versendet, die bis dato noch nicht an der Befragung teilgenommen hatten. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.06.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Ein offizielles Anschreiben der Stadt Aachen sowie ein Informationsblatt zum Datenschutz wurden zusammen mit einem Zugangsschlüssel zur online-Befragung an die Befragungsteilnehmer versendet. Zudem wurde in dem Schreiben den Befragten die Möglichkeit geboten, die postalische Zusendung des Fragebogens in Papierform inkl. portofreien Rückumschlag anzufordern. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, wurde den Befragten ebenfalls die Möglichkeit geboten, den Fragebogen über eine Excel-Datei zu beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Aachen eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger in Aachen über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

---

<sup>1</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

<sup>2</sup> § 558d Absatz 2 BGB.

## 4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Aachen einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

## 4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Aachen bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Aachen über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 86.627 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 86.627 Wohneinheiten liegen.

#### **4.4 Stichprobe**

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Aachen.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 9.006 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 9.006 Haushalten wurden die Mietdaten im Rahmen einer Vermieterbefragung angefragt, so dass 4.000 Eigentümer angeschrieben wurden. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Aachen repräsentative Stichprobe zu erstellen.

#### **4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen**

Bezogen auf 9.006 Wohneinheiten, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 7.765 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 86 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Nettokaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 15 m<sup>2</sup> und über 140 m<sup>2</sup>, sodass zunächst eine Datengrundlage von 4.284 Mietwohnungen verblieb. Weiterhin wurden Mietwerte ausgeschlossen, die unplausible Angaben enthielten. Diese umfassen neben unrealistischen Mietwertangaben auch solche, die in Kombination mit Angaben zur Wohnungsausstattung als nicht plausibel eingestuft wurden. So wurden Objekte, die über kein innenliegendes Bad verfügen von der Auswertung ausgeschlossen. Weiterhin wurden Fragebögen mit widersprüchlichen Angaben von der Auswertung ausgeschlossen, insbesondere solche, die Entscheidungsfragen durchgehend mit „Ja“ oder „Nein“ beantworteten. Objekte, die nicht in einem Mehrfamilienhaus bzw. einem Wohn- und Geschäftshaus liegen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen, da eine Betrachtung der als Ein- Zwei- oder Reihenhaus deklarierten Gebäude, insbesondere deren Wohnflächen, auf unplausible Angaben schließen ließ. Anschließend sind 761 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 3.520 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.<sup>3</sup> Diese wurden im Zuge der

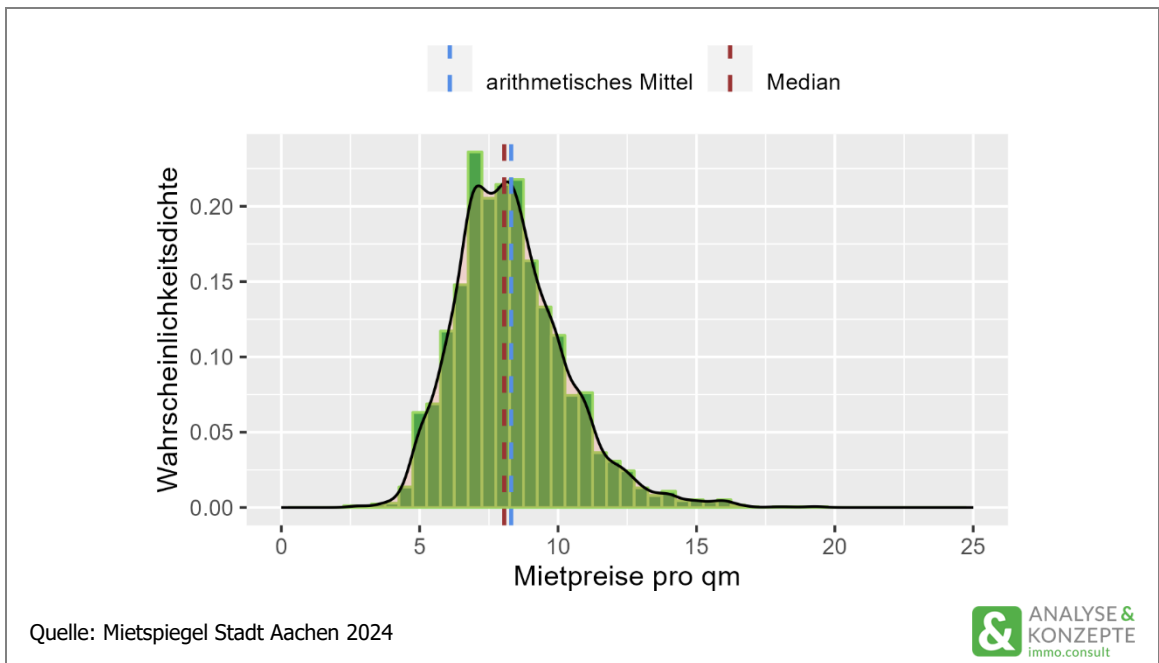
---

<sup>3</sup> Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welchen im Rahmen der ersten Regressionsstufe auf Grundlage der Cook-Distanz eine außergewöhnliche Einflussnahme zugesprochen wurde.

Es wurde jedem Objekt  $i$  seine Cook-Distanz  $D_i$  zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung  $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$  nicht genügen. Hierbei gibt  $q_f$  die Quantilsfunktion der F-Statistik wider,  $df_1$  entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe,  $df_2$  entspricht der Differenz von  $df_1$  und der Anzahl der Beobachtungen. Es wurde  $\alpha = 0,01$  gewählt, so dass vier Mietwerte als Extremwerte eingestuft wurden.

**Abb. 1 Mietwertverteilung**



Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.516 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

<b>Tab. 1 Stichprobengröße</b>	
	<b>Fallzahlen</b>
	<b>Insgesamt</b>
<b>Brutto-Stichprobe (Haushalte)</b>	<b>9.006</b>
Stichprobenaussfälle	1.241
<b>Netto-Stichprobe (Rücklauf)</b>	<b>7.765</b>
Nicht verwertbar / nicht plausibel	1.235
Wohnfläche unter 15m <sup>2</sup> oder über 140m <sup>2</sup>	40
Ausschlussgrund <sup>1</sup>	1.662
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	13
Kein Mehrfamilienhaus / Wohn- und Geschäftshaus	531
<b>Ergebnisstichprobe</b>	<b>4.284</b>
Überschreiten der 6-Jahresregel	764
Extremwerte	4
<b>Brutto-Stichprobe (Haushalte)</b>	<b>3.516</b>
<sup>1</sup> Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze und Duplikate Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024	



## 4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Aachen 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (*NKM*) eines Mietobjekts *i* wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (*WFL<sub>i</sub>*) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (*x<sub>i</sub>*) berechnet werden.

#### 4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche ( $WFL$ ) und der Netto-Kaltmiete kann durch die quadratische Gleichung<sup>4</sup>

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \varepsilon_i$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet  $\beta_0$  die Regressionskonstante,  $\beta_1$  und  $\beta_2$  die Regressionskoeffizienten und  $\varepsilon_i$  die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Aachen 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 141,068 + 4,243 \cdot WFL + 0,024 \cdot WFL^2$$


Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,610. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 61 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

<b>Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche</b>				
	<b>Koeffizient</b>	<b>Standardfehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>
<b>Achsenabschnitt</b>	141,068	15,310	9,214	<0,001
<b>Wohnfläche</b>	4,243	0,464	9,143	<0,001
<b>Wohnfläche<sup>2</sup></b>	0,024	0,003	7,154	<0,001

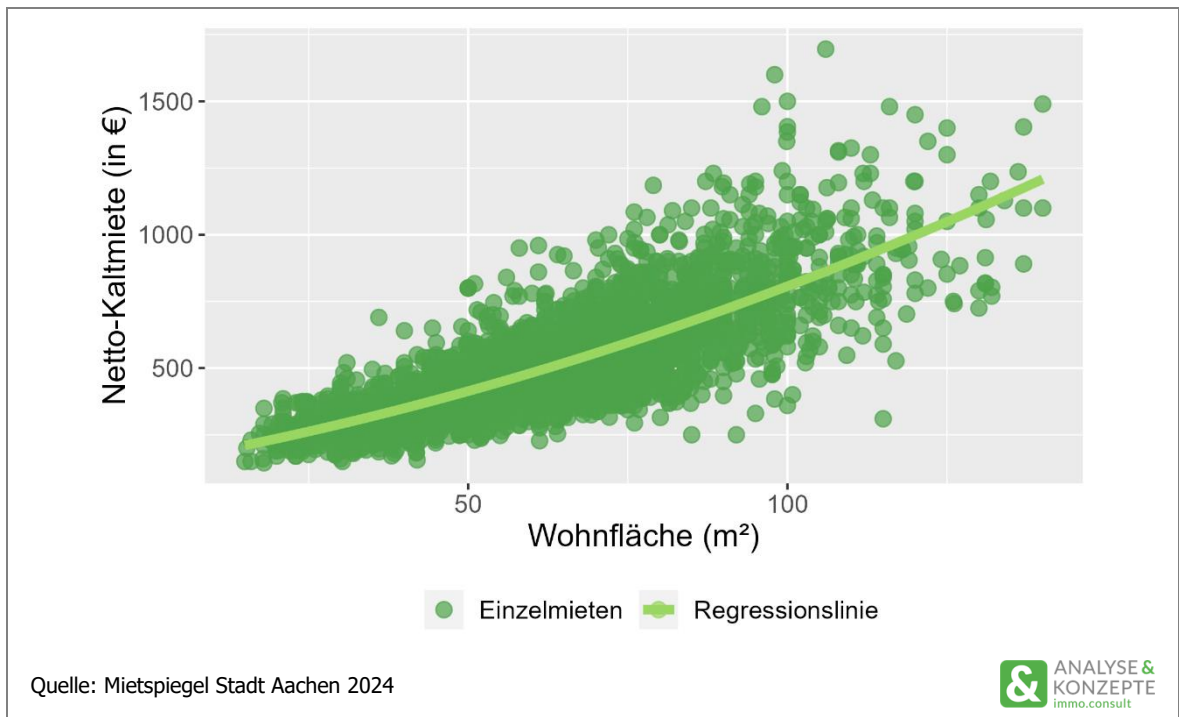
Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



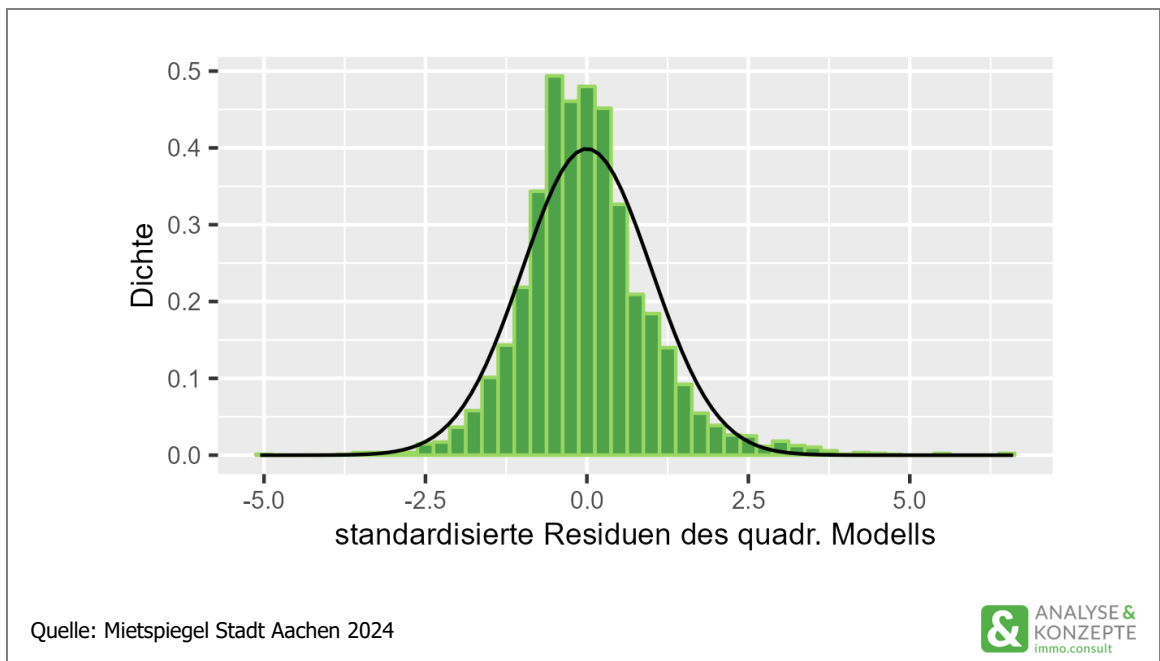
In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

<sup>4</sup> Im Rahmen der Analyse sind vorab auch lineare und Wurzelfunktionen sowie Funktionen höherer Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärungskraft bieten.

**Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete**



**Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen**





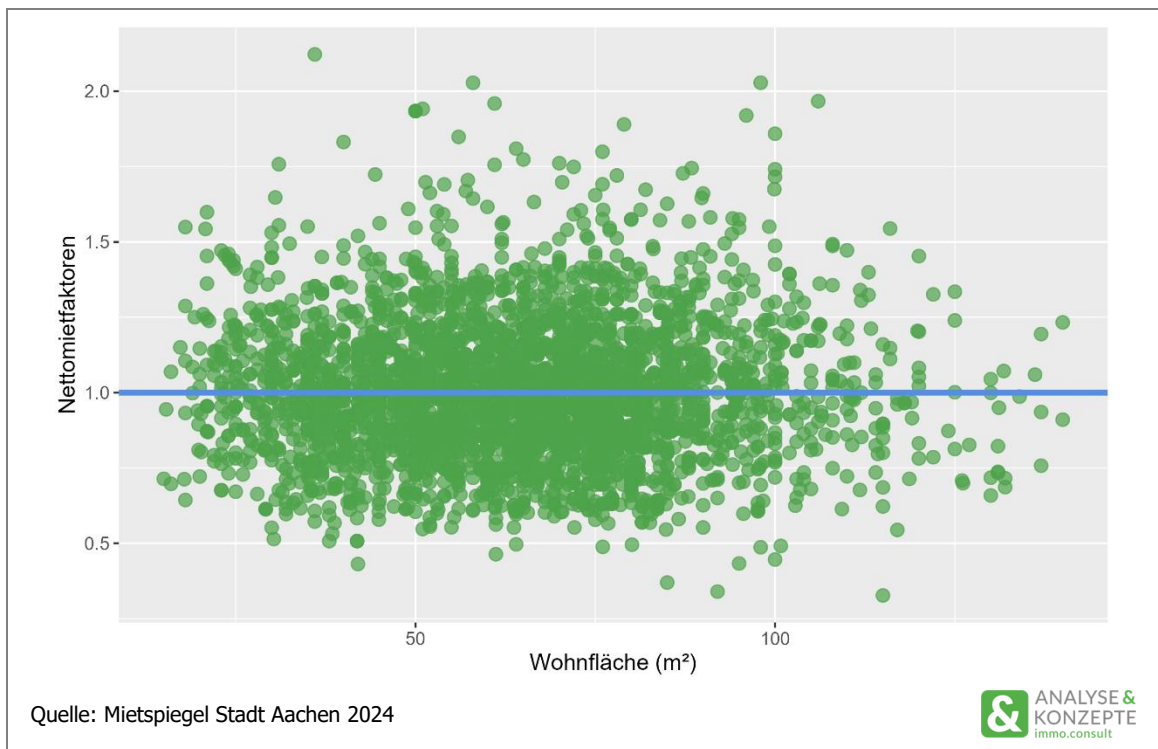
#### 4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete ( $\widehat{NKM}$ ) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

**Abb. 4 Netto-Mietfaktoren**



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt  $g$  den Vektor der gesetzlichen und  $z$  den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Stadt Aachen werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned} NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \frac{NKM}{NKM} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL_i) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Der Achsenabschnitt  $c$  wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge“ ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch  $(a^T g)/a_0$ .

In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

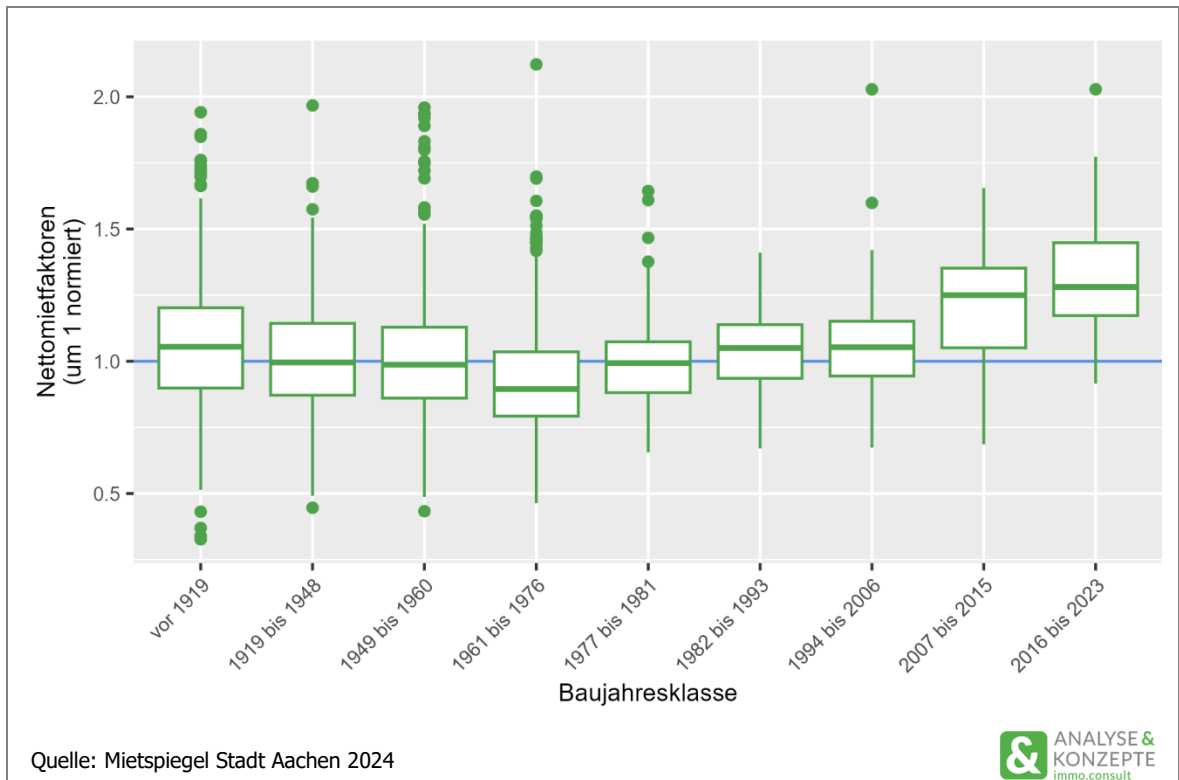
Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Daraus kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen

erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

**Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen**




Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageinteilung durchgeführt werden.

<b>Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor</b>					
<b>Wohnwertmerkmal<sup>1</sup></b>	<b>Koeffizient</b>	<b>Standard- fehler</b>	<b>t-Statistik</b>	<b>P-Wert</b>	<b>VIF</b>
(Intercept)	0,9623	0,0089	108,6805	0,0000	
Baujahr vor 1919	0,0980	0,0111	8,8608	0,0000	1,5495
Baujahr 1919 bis 1948	0,0782	0,0144	5,4318	0,0000	1,1840
Baujahr 1949 bis 1960	0,0778	0,0092	8,4934	0,0000	1,5101
Baujahr 1977 bis 1981	0,0391	0,0203	1,9213	0,0548	1,1203
Baujahr 1982 bis 1993	0,0576	0,0208	2,7735	0,0056	1,0871
Baujahr 1994 bis 2006	0,0987	0,0201	4,9072	0,0000	1,1060
Baujahr 2007 bis 2015	0,1466	0,0291	5,0335	0,0000	1,1784
Baujahr 2016 bis 2023	0,2336	0,0245	9,5214	0,0000	1,4170
Wohnlage (sehr) einfach	-0,0525	0,0160	-3,2868	0,0010	1,0361
Wohnlage gut	0,0551	0,0111	4,9794	0,0000	1,0247
Wohnlage sehr gut	0,0961	0,0364	2,6408	0,0083	1,0575
Wohnungstyp Souterrain	-0,0882	0,0391	-2,2562	0,0241	1,0056
Aufzug	0,0298	0,0127	2,3395	0,0194	1,2770
Durchgangszimmer	-0,0359	0,0105	-3,4322	0,0006	1,0453
Badausstattung	0,0218	0,0053	4,1157	0,0000	1,4672
Vollständige Einbauküche	0,0818	0,0093	8,7483	0,0000	1,0775
Kein Balkon oder Garten	-0,0436	0,0075	-5,8449	0,0000	1,2038
Einzelofen	-0,1138	0,0280	-4,0681	0,0000	1,0219
hochwertiger Fußbodenbelag	0,0618	0,0079	7,7712	0,0000	1,2268
Rollstuhlgerecht	0,0693	0,0405	1,7119	0,0870	1,1716
Kernsanierung ab 2010	0,0842	0,0125	6,7514	0,0000	1,0890
Fernwärme /Geothermie	0,0345	0,0118	2,9317	0,0034	1,1169
Modernisierung der Fenster ab 2010	0,0358	0,0104	3,4408	0,0006	1,0521
Mietvertragslänge in Monaten	-0,0006	0,0000	-18,9792	0,0000	1,1044

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



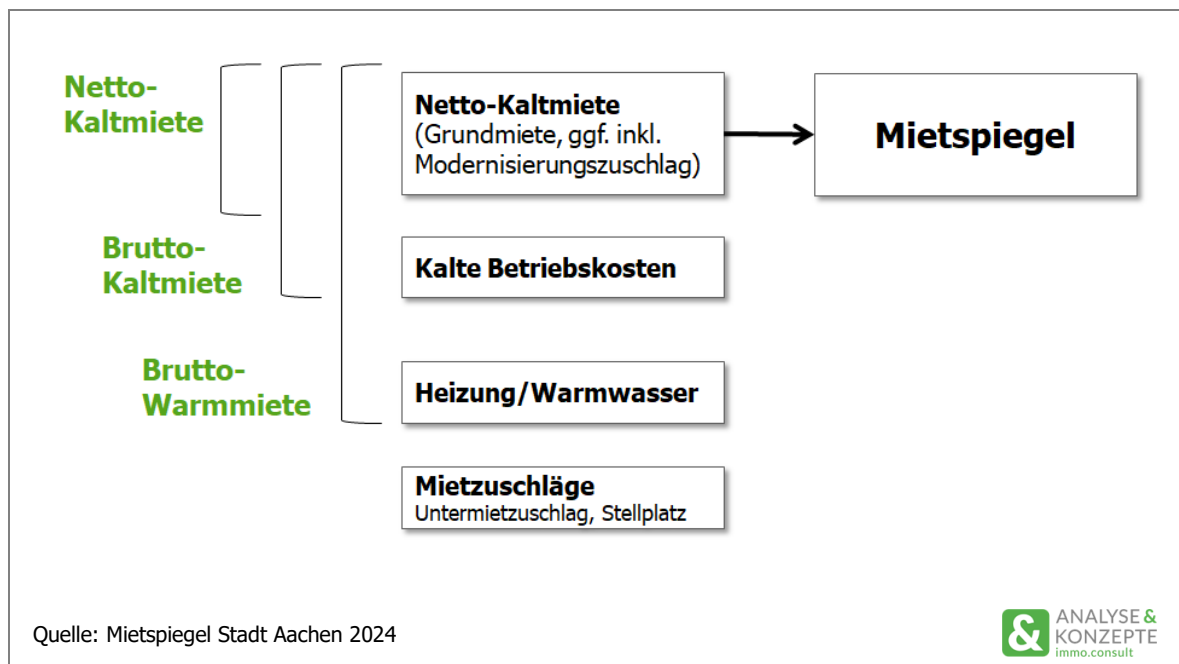
## 5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.<sup>5</sup> Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel Stadt Aachen 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannweite bestimmt.

### 5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 6).

**Abb. 6 Mietbegriff**




<sup>5</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

<b>Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche<sup>1</sup></b>					
<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kalt- miete Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kalt- miete Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Netto-Kalt- miete Euro/m<sup>2</sup></b>
15 - 16	12,85	57 - 58	7,42	99 - 100	7,40
17 - 18	11,90	59 - 60	7,39	101 - 102	7,42
19 - 20	11,14	61 - 62	7,36	103 - 104	7,44
21 - 22	10,54	63 - 64	7,34	105 - 106	7,46
23 - 24	10,05	65 - 66	7,32	107 - 108	7,49
25 - 26	9,64	67 - 68	7,31	109 - 110	7,51
27 - 28	9,30	69 - 70	7,29	111 - 112	7,53
29 - 30	9,01	71 - 72	7,29	113 - 114	7,56
31 - 32	8,77	73 - 74	7,28	115 - 116	7,58
33 - 34	8,56	75 - 76	7,28	117 - 118	7,61
35 - 36	8,37	77 - 78	7,28	119 - 120	7,64
37 - 38	8,22	79 - 80	7,28	121 - 122	7,67
39 - 40	8,08	81 - 82	7,29	123 - 124	7,69
41 - 42	7,96	83 - 84	7,29	125 - 126	7,72
43 - 44	7,86	85 - 86	7,30	127 - 128	7,75
45 - 46	7,77	87 - 88	7,31	129 - 130	7,78
47 - 48	7,69	89 - 90	7,32	131 - 132	7,81
49 - 50	7,62	91 - 92	7,34	133 - 134	7,84
51 - 52	7,56	93 - 94	7,35	135 - 136	7,88
53 - 54	7,51	95 - 96	7,37	137 - 138	7,91
55 - 56	7,46	97 - 98	7,38	139 - 140	7,94

<sup>1</sup> Wohnungen von 15,00 m<sup>2</sup> bis 16,99 m<sup>2</sup> sind in das Feld 15-16 m<sup>2</sup> einzuordnen  
 Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



## 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

<b>Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)</b>	
<b>Wohnwertmerkmal</b>	<b>Zu- /Abschlag</b>
<b>Beschaffenheit</b>	
Baujahre 1919	+ 10%
Baujahre 1919 – 1948	+ 8%
Baujahre 1949 – 1960	+ 8%
Baujahre 1961 – 1976	± 0 %
Baujahre 1977 – 1981	+ 4%
Baujahre 1982 – 1993	+ 6%
Baujahre 1994 – 2006	+ 10%
Baujahre 2007 – 2015	+ 15%
Baujahre 2016 – 2023	+ 24%
<b>Wohnlage</b>	
Wohnlage (sehr) einfach	- 5 %
Wohnlage mittel	± 0 %
Wohnlage gut	+ 6 %
Wohnlage sehr gut	+ 10 %
<b>Modernisierungsmaßnahmen</b>	
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %
Fenster austausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)	+ 4 %
<b>Weitere Ausstattungsbesonderheiten</b>	
Souterrain-Wohnung	- 9 %
Bodengleiche Dusche	+ 2 %
Handtuchtrockner-Heizkörper	+ 2 %
Fußbodenheizung im Bad	+ 2 %
Zweites Bad oder WC	+ 2 %
Die Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar.	+ 3 %
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 7 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 8 %
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 5 %
Die Wohnung verfügt über keinen Balkon / Terrasse und keinen Garten.	- 5 %
Die Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer.	- 4 %
Die Wohnung verfügt nur über einen Einzelofen als Heizquelle.	-12 %
Die Wohnung wird über Fernwärme oder Geothermie beheizt.	+ 4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024	

### **5.3 Mietpreisspanne**

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Aachen 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 17 % bis + 17 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

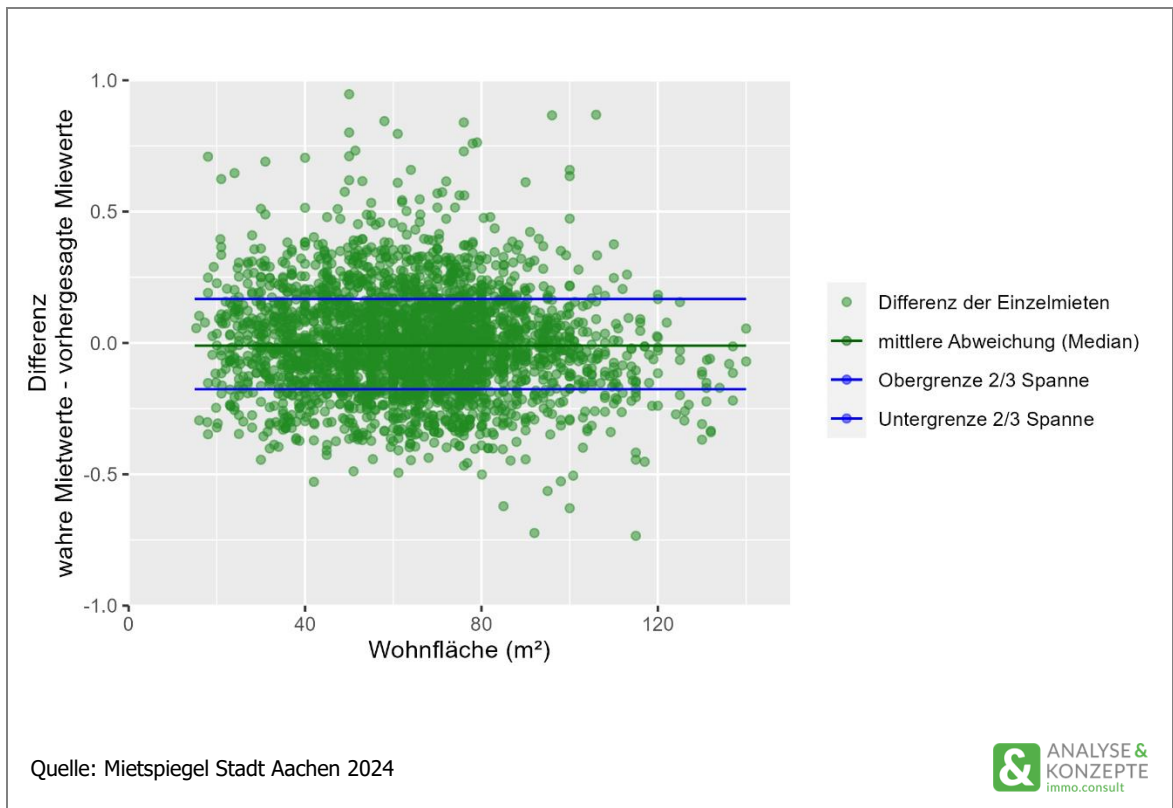
Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).



**Abb. 7 Mietpreisspanne**



## 6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:  
<https://omsp.analyse-konzepte.de/aachen/>

## **Anlage A Fragebogen**

**Abb. 8 Fragebogen – Seite 1**


## Mietspiegel Stadt Aachen 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,


wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermieteten Wohnungen in der Stadt Aachen auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend. Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **12.07.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse [www.analyse-konzepte.de/ac/](http://www.analyse-konzepte.de/ac/) oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter [www.dl.analyse-konzepte.de/ac/](http://www.dl.analyse-konzepte.de/ac/) als Excel-Datei herunter. Bitte zurücksenden an: [mieten@analyse-konzepte.de](mailto:mieten@analyse-konzepte.de)



---

**Fallnummer:**  (im Merkblatt zu finden) Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

**Anschrift des Objektes**

\_\_\_\_\_  
Straße Nr. Geschoss

\_\_\_\_\_  
PLZ Ort

**Ausschlussgründe**

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird miethfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

**WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!**

**Gebäude und Wohnung**

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?   .   .
2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?  
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten   .   .
3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?  
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.    ,  m<sup>2</sup>

**9449312507**

Seite 1

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024

**& ANALYSE & KONZEPTE**  
immo.consult

Abb. 9 Fragebogen – Seite 2

**4. Geben Sie bitte das Baujahr an.**  
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.     Jahr

**Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:**

Vor 1900     1900 - 1918     1919 - 1948     1949 - 1960     1961 - 1969     1970 - 1976  
 1977 - 1981     1982 - 1993     1994 - 2001     2002 - 2006     2007 - 2015     2016 und später

**5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?**  
Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme.     Jahr

**6. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?**  
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus     Zweifamilienhaus     Reihenhäuser     Mehrfamilienhaus  
 Wohn- und Geschäftshaus

**7. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?** Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Maisonette- oder Galeriewohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)  
 Penthouse/Staffelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)  
 Dachgeschosswohnung (nur eine Etage mit mindestens einer schrägen Wand)  
 Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)  
 Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)  
 Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)  
 Nein

**Ausstattung**

**8. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?**  
**Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.**

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank     Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)  
 Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

**Wann wurde die Küche eingebaut?**     Jahr

**9. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?** Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)     Zweites WC innerhalb der Wohnung  
 Zweites Bad innerhalb der Wohnung     Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung  
 Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

**10. Wie ist das Bad ausgestattet?**  
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC sind getrennt     Zweites Waschbecken  
 Badewanne     Handtuchtrockner-Heizkörper  
 Einzelduschkabine (auch außerhalb der Badewanne)     Fenster im Bad  
 Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich     Fußbodenheizung im Bad

**11. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

Kamin/Kaminofen     Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)  
 Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil     Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)  
 Wäschetrockenraum und/oder Waschküche     Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)  
 Rollläden     Fußbodenheizung in den Wohnräumen  
 Gegensprechanlage     Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)  
 Lademöglichkeit für E-Auto (eigener Stellplatz)     Lademöglichkeit für E-Auto (Gemeinschaftsstellplatz)

**5230312501** Seite 2    © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 10 Fragebogen – Seite 3

**12. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?**  
Sie können mehrere Angaben machen.

Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage  Eigener Stellplatz Carport  
 Eigener Stellplatz außen  Kein eigener Stellplatz

**13. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

Bodengleiche Dusche im Bad  Aufzug  Alle Türen mind. 90 cm breit  
 Wohnung ist schwellenfrei  Wohnung stufenlos erreichbar  Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

**14. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**  
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Einfacher PVC-Bodenbelag  Teppichböden  
 Laminat  Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein  
 Hochwertiger PCV-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden)  
 Ohne Oberböden vermietet oder Fußboden vom Mieter eingebaut

**15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?**  
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Einfachverglasung  Doppelkassenfenster  Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)  
 Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)  
 Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-wert von 1,0 und darunter)  
 Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)

**16. Verfügt die Wohnung über eine(n) individuelle(n) ... ?** Sie können mehrere Angaben machen.

Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)  Terrasse  Dachterrasse  Wintergarten

**17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?**

Eigener Garten vorhanden  Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich  Kein Garten vorhanden

**Mietpreis und Nebenkosten**  
Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

**18. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.06.2023?**  ,  €  
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.  
 Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

**19. Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen?**  ,  €

**20. Falls einzeln angegeben: Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?**  ,  €

**21. Falls einzeln angegeben: Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?**  ,  €  
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.

**22. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation?**  ,  €

**23. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage)**  ,  €

**24. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?**  ,  €  
Ja, und zwar um

1970312508 Seite 3 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024 