

Anwendung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Aachen im Rahmen der Auswertung von Kaufverträgen

Referent: Stefan Hünerbein

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
der Städteregion Aachen



Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**



- **§ 31 (2) ImmoWertV 2021 „Reinertrag; Rohertrag“**

- Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (LZ) ist der Reinertrag einer Immobilie ein bestimmender Einfluss-Faktor
- Ausgangswert ist der Rohertrag der Immobilie

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

- **Nr. 5.(3).2 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)**

- Überprüfung auf Marktüblichkeit anhand von geeigneten Mietspiegeln / Mietpreisübersichten (nach Nr 5.(3).2 ImmoWertA)

5.(3).2 Grundlage der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge ist bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen insbesondere die ortsübliche Vergleichsmiete aus geeigneten Mietspiegeln und Mietpreisübersichten.

- Verwendung von Mietspiegelmieten, die als marktüblich anzusehen sind
- Ansatz der in der ImmoWertV vorgeschriebenen Bewirtschaftungskosten =>

Reinertrag des Objektes

Mietspiegel im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)



- **Mietspiegel nach § 558c BGB**
 - eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete
 - kann für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden
 - Gemeinde/Stadt soll den Mietspiegel erstellen, wenn Bedarf besteht und es mit vertretbarem Aufwand möglich ist.
 - Für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern **sind** Mietspiegel **zu erstellen**
 - soll im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung angepasst werden
 - Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.
- **Qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB**
 - Erstellung nach wissenschaftlichen Grundsätzen geregelt in der Mietspiegelverordnung vom 28.10.2021 (MsV)
 - Anerkennung durch die Stadt oder durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter
 - Anpassung an die Marktentwicklung alle 2 Jahre
 - Nach 4 Jahren Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels

Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Einfache Mietspiegel in der Stadt Aachen



- Bis zum 31.12.2019 gab es „einfache“ Mietspiegel in der Stadt Aachen (§ 558c BGB)

Mietspiegel 2019 der Stadt Aachen

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

Gültig vom 01.02.2019 bis 31.12.2019

Gemeinschaftlich erarbeitet und
vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und
Umgegend e.V., Aachener Haus &
Grund e.V., Initiative Aachen e.V.
unter Moderation der Stadt Aachen,
Der Oberbürgermeister, Fachbereich
Wohnen, Soziales und Integration

- drei Lagemerkmale (gut/mittel/einfach)
- drei Ausstattungsmerkmale (WC, Bad/Dusche, Heizung)
- sechs Baujahrs-Spannen

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung € / qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung € / qm
Baujahr bis 1960				
einfache	A	-----	4,50 – 4,50	5,30 – 5,60
mittlere	B	2,80 – 4,70	3,40 – 8,00	5,40 – 8,30
gute	C	-----	7,40 – 8,80	6,30 – 9,00
Baujahr 1961-1971				
einfache	D	-----	-----	4,90 – 7,40
mittlere	E	-----	3,70 – 5,80	5,50 – 8,00
gute	F	-----	-----	6,80 – 8,60

Baujahr 1972-1982				
einfache	G	-----	-----	5,30 – 7,10
mittlere	H	-----	-----	5,60 – 8,10
gute	I	-----	-----	7,30 – 9,90
Baujahr 1983-1993				
einfache	J	-----	-----	-----
mittlere	K	-----	-----	7,00 – 9,00
gute	L	-----	-----	8,00 – 8,90
Baujahr 1994-2002				
einfache	M	-----	-----	-----
mittlere	N	-----	-----	6,90 – 9,80
gute	O	-----	-----	8,70 – 10,30
Baujahr ab 2003				
einfache	P	-----	-----	-----
mittlere	Q	-----	-----	7,90 – 10,50
gute	R	-----	-----	7,40 – 11,00

Qualifizierte Mietspiegel in der Stadt Aachen (§ 558d BGB)



- **Erstmalig wurde zum 01.01.2020 für die Stadt Aachen ein qualifizierter Mietspiegel nach statistischen Methoden abgeleitet**
 - Gültigkeit 01.01.2020 – 31.12.2021
 - Ausstattung einer Referenz-Wohnung
 - Einordnung in die sog. Grundtabelle anhand von acht Baualtersklassen
 - Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für acht Merkmals-Gruppen
 - Größe und Art,
 - Verglasung,
 - Beheizung/Warmwasseraufbereitung
 - nutzbare Außenflächen,
 - Bodenbelag,
 - Barrierefreiheit/-armut,
 - Einbauküchen,
 - Lage im Stadtgebiet.
- Ergebnis: **ortsübliche Vergleichsmiete**
- **Zum 01.01.2022 wurde dieser Mietspiegel aktualisiert**
 - Gültigkeit 01.01.2022 – 31.12.2023

Quelle: Mietspiegel Aachen 2020 InWIS Forschung & Beratung GmbH

Qualifizierter Mietspiegel in der Stadt Aachen ab 01.01.2024



- **Zum 01.01.2024 wurde der qualifizierte Mietspiegel entsprechend der Vorgaben von § 558d BGB neu abgeleitet**

- Gültigkeit 01.01.2024 – 31.12.2025
- Betrachtungszeitraum sechs Jahre (Abschlüsse vom 01.01.2018 bis zum 01.06.2023)
- Ermittlung einer „Ausgangs“-Netto-Kalt-Miete €/m² (NKM) über die sog. Basistabelle anhand der Wohnfläche (15 bis 140 m², alle 2 m² eine separate NKM)
- Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnungsmerkmale, die als Prozent-Wert an die Ausgangs-NKM angebracht werden

- Beschaffenheit (neun Baujahrsklassen)
- Wohnlage

Wohnlage	
Wohnlage (sehr) einfach	- 5 %
Wohnlage mittel	± 0 %
Wohnlage gut	+ 6 %
Wohnlage sehr gut	+ 10 %

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



- Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen	
Kernsanierung ab 2010	+ 9 %
Fensteraustausch (mind. 50 %) ab 2010 (ohne Kernsanierung)	+ 4 %

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



Qualifizierter Mietspiegel in der Stadt Aachen ab 01.01.2024



- Weitere Ausstattungsbesonderheiten

Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Souterrain-Wohnung	- 9 %
Bodengleiche Dusche	+ 2 %
Handtuchrockner-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



Qualifizierter Mietspiegel in der Stadt Aachen ab 01.01.2024



- Ergebnis: ortsübliche Vergleichsmiete
 - Ausweisung einer Miet-Spanne nach der üblichen 2/3-Spanne
 - ergibt für die Auswertung in Aachen einen Wert von +/- 17 % zum errechneten Wert der Vergleichsmiete

Ortsübliche Vergleichsmiete		Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024	ANALYSE & KONZEPTE
Basismiete	+7,29 €/m ²		
Zu-/Abschläge durch die Baualtersklasse	0,00 %		
Wohnmerkmale	+10,00 % sehr gute Wohnlage +6,00 % Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards). +2,00 % Die Wohnung verfügt über einen Handtuchtrockner-Heizkörper. +2,00 % Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad oder WC.		
Summe aller Zu- und Abschläge in %	+20,00 %		
Summe aller Zu- und Abschläge in €/m ²	1,46 €/m ²		
Mittlere Monatliche Vergleichsmiete	8,75 €/m² 726,25 €		
Mietspanne	7,26 €/m² - 10,24 €/m² 602,79 - 849,71 €		

x 0,83 x 1,17

Qualifizierter Wohnungsmietspiegel der Stadt Aachen



Fazit

- **Unterschiedliche Herangehensweise bei der statistischen Ableitung der Mietspiegel**
 - Unterschiedliche Ausgangswerte
 - Bisher: Miete bezogen auf acht Baualtersklassen (Grundtabelle)
 - Neu: Basismiete bezogen auf die Wohnfläche (jede Wohnungsgröße mit eigenem Wert)
 - Unterschiedliche Merkmale für Zu- und Abschläge
 - Zu- und Abschläge
 - Bisher: in absoluten €/m²-Werten
 - Neu: prozentual zur Basismiete
- **Vergleichbarkeit ist nur bedingt gegeben**

Agenda

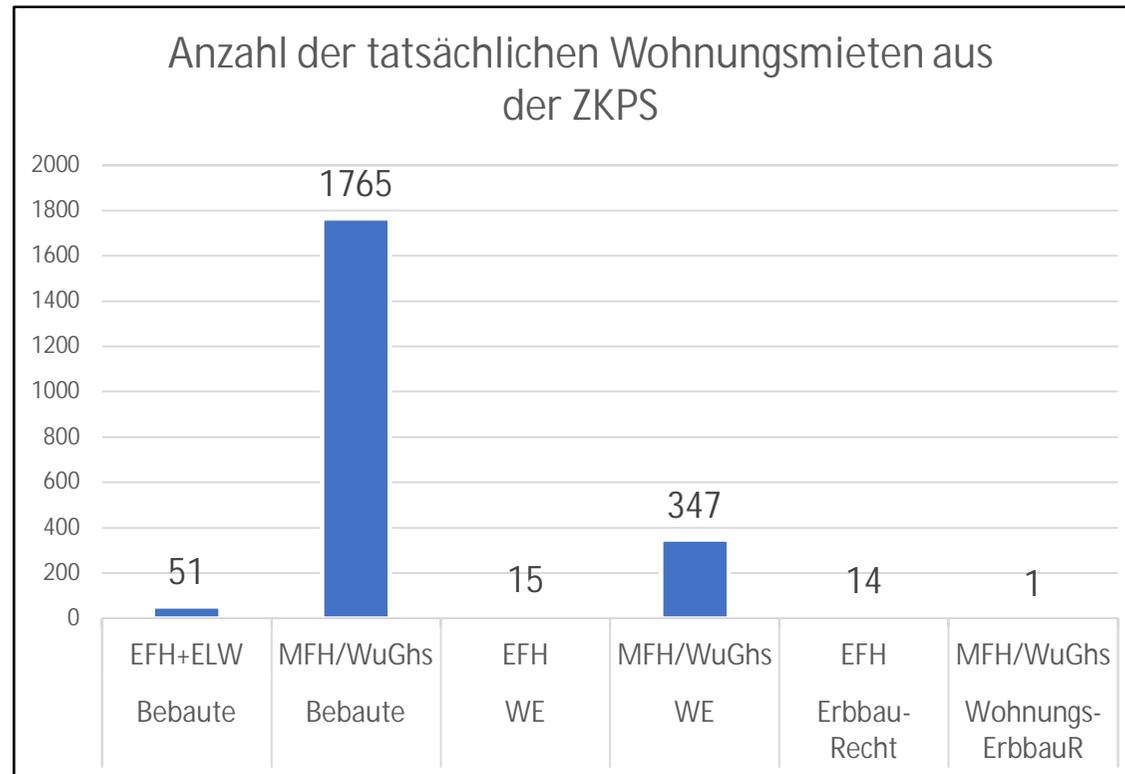


- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung



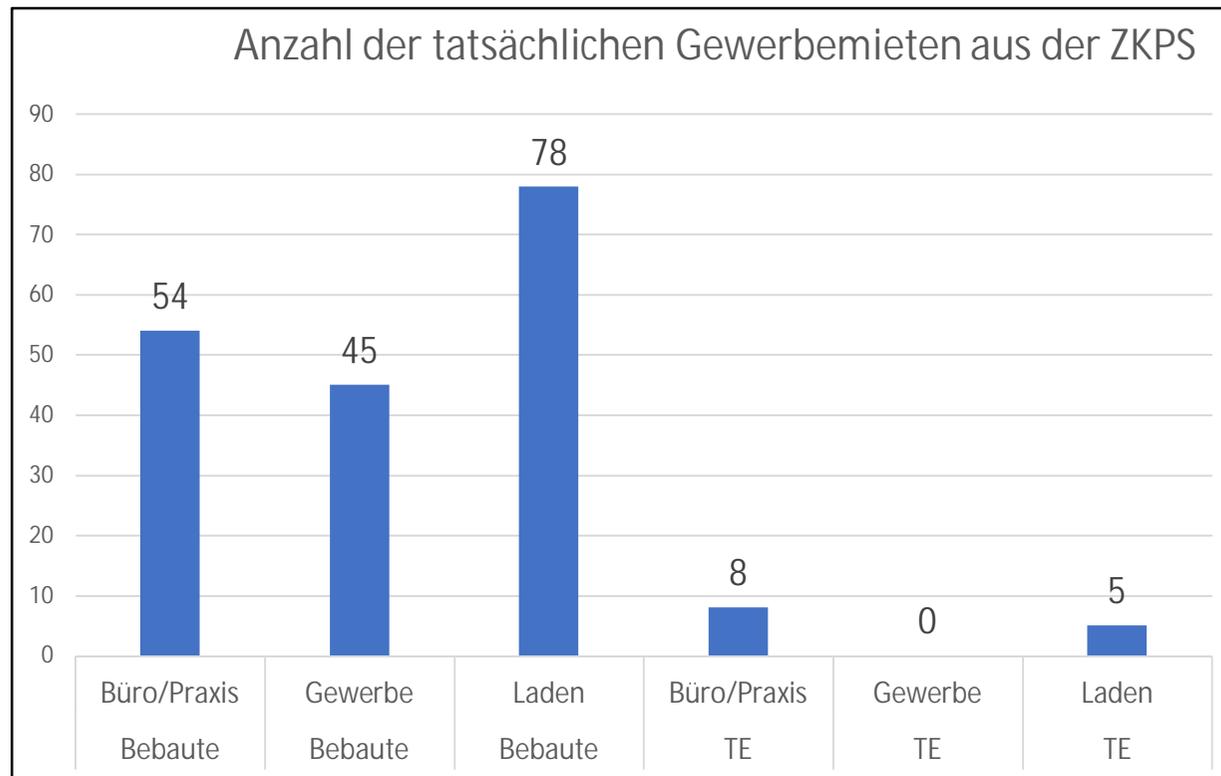
- 7.218 Kauffälle bisher in 2023 und in 2024 erfasst
- 6.219 Kauffälle in den bebauten Teilmärkten und Wohnungs- und Teileigentum
 - 743 Kauffälle mit mindestens einer tatsächlichen Wohnungsmiete (ca. 12%)



Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung



- 7.218 Kauffälle bisher insgesamt erfasst
- 6.219 Kauffälle in den bebauten Teilmärkten sowie Wohnungs- und Teileigentum
 - 116 Kauffälle mit **mindestens einer** tatsächlichen Gewerbemiete





Umgang mit tatsächlichen und Mietspiegelmieten bei der LZ-Auswertung

- für LZ-Auswertungen, wären Verträge ausschließlich mit tatsächlichen Mieten nicht ausreichend für eine statistisch relevante Aussage
- Eine Ableitung der LZ nur über tatsächliche Mieten macht zudem eine modellkonforme Anwendung der LZ für die Sachverständige(n) kaum möglich

Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Anwendung des qualifizierten Mietspiegels bei der LZ-Auswertung



- ImmoWertV / ImmoWert A geben Vorgaben und Hinweise, die in folgendes Modell der Geschäftsstelle einfließen:
 - **tatsächliche Mieten sind vorhanden**
 - auf Marktüblichkeit überprüfen
 - tatsächliche Mieten marktüblich => diese Mieten ansetzen => LZ
 - tatsächliche Mieten überwiegend nicht marktüblich => Keine Auswertung des Vertrages auf LZ
 - vereinzelte tatsächliche Mieten nicht marktüblich => nach sachverständiger Einschätzung tatsächliche Mieten durch Mietspiegelmieten ersetzen => LZ
 - **keine tatsächlichen Mieten vorhanden**
 - Mietspiegelmieten ansetzen, da diese als marktüblich anzusehen sind

Allgemeines zur Ermittlung von Mietspiegelmieten in Aachen



- **Vorgehensweise zur Ermittlung der Mietspiegelmiete in Aachen**
 - Berücksichtigung der Dokumentation zum Mietspiegel
 - teilweise Blick auf die Fragestellungen aus den Fragebögen der Umfragen an die Eigentümer
 - In aller Regel keine komplette Besichtigung des Objektes, im Gegensatz zu einer Verkehrswertermittlung (z.B. von Sachverständigen)
 - Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale nur,
 - wenn sie aus Fragebogen, Exposé sachverständig einzuschätzen sind oder
 - wenn sie objekttypisch mit ausreichender Sicherheit anzunehmen sind

Allgemeines zur Ermittlung von Mietspiegelmieten in Aachen



- Eingabe der **Wohnfläche** auf volle Quadratmeter gerundet
 - Bei Wohnflächen **über** 140 m² => NKM aus der Basistabelle für 140 m²
 - bei der Berechnung der **Monats**miete aber der tatsächlichen Wohnfläche über 140 m²
- Eingabe Beschaffenheit (**Baujahr**)
 - Eingabe des tatsächlichen Baujahres, in dem das Gebäude fertig erstellt wurde bzw. die Wohnung bezugsfertig wurde
 - Bei An- oder Ausbauten, DG-Ausbauten: Eingabe des Jahres, in dem die Baumaßnahme erfolgte
- **Wohnlage**-Zuordnung erfolgt automatisch aufgrund der Adresse
- **Besondere Ausstattungsmerkmale**
 - Wohnung erreichbar über einen Aufzug
 - es gibt im Gebäude einen Aufzug bis zur Etage der Wohnung
 - Ansatz auch für EG-Wohnungen

Allgemeines zur Ermittlung von Mietspiegelmieten in Aachen



- Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2
 - In aller Regel **kein Ansatz**, nur ansetzen, wenn es zweifelsfrei bekannt ist
- Wohnung verfügt über eine Einbauküche:
 - **Keine Ansatz**, Einbauküche ist Inventar, um deren Wert die Kaufpreise vor der Auswertung bereinigt werden
- Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag:

14. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?

Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einfacher PVC-Bodenbelag | <input type="checkbox"/> Teppichböden |
| <input type="checkbox"/> Laminat | <input type="checkbox"/> Parkett/Keramikböden/aufgearbeitete Hobeldielen/Naturstein |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger PCV-Bodenbelag (Designboden, Vinylboden) | |
| <input type="checkbox"/> Ohne Oberböden vermietet oder Fußboden vom Mieter eingebaut | |

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024



- Im Fragebogen zum Mietspiegel wurde der **überwiegende** Fußbodenbelag abgefragt (über 50%) => wenn mehr als 50% der Räume einen hochwertigen Fußbodenbelag haben, wird dies angesetzt

Allgemeines zur Ermittlung von Mietspiegelmieten in Aachen



- Wohnung verfügt über keinen Balkon/Terrasse und keinen Garten (unglücklich, missverständlich formuliert) unsere Deutung =>
 - Wohnung hat **weder** einen Balkon **noch**
 - eine Terrasse **noch**
 - einen Garten => dieses Merkmal wird angesetzt

16. Verfügt die Wohnung über eine(n) individuelle(n) ... ? Sie können mehrere Angaben machen.			
<input type="checkbox"/> Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)	<input type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Dachterrasse	<input type="checkbox"/> Wintergarten
17. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?			
<input type="checkbox"/> Eigener Garten vorhanden	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich	<input type="checkbox"/> Kein Garten vorhanden	

Quelle: Mietspiegel Stadt Aachen 2024

- Wohnung verfügt über ein Durchgangszimmer
 - Bei Durchgangszimmer/gefangenem Raum: Merkmal ansetzen
- Wohnung verfügt über **ausschließlich** Einzelöfen als Heizquelle
 - Merkmal ansetzen, wenn keine andere Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist
- Wohnung wird über Fernwärme/Geothermie beheizt
 - Merkmal ansetzen sofern bekannt

Allgemeines zur Ermittlung von Mietspiegelmieten in Aachen



- Wohnung verfügt über
 - Bodengleiche Dusche (+2 %)
 - Handtuch-Trockner-Heizkörper (+2 %)
 - Fußbodenheizung im Bad (+2 %)
 - zweites Bad / WC (+2 %)

=> Ansatz, sofern bekannt
- **Modernisierungsmaßnahmen**
 - Kernsanierung ab 2010
 - Kernsanierung kein definierter Fachbegriff
 - schwer einzuschätzen
 - falls Kernsanierung zutrifft, dann ist auch eine jüngere Baujahrsklasse sachverständig anzusetzen
 - Fenstertausch (mind. 50 %) ab 2010
 - Fenstertausch **vor** 2010 bleibt unberücksichtigt

Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für EFH / EFH mit Einliegerwohnung



- Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Aachen **schließt explizit EFHs aus**
 - Für die Ableitung von LZ für EFH ist es elementar, auch marktübliche Mieten zugrunde zu legen
 - Auswertung tatsächlicher Mieten von EFHs aus der Kaufpreissammlung
 - 28 Kauffälle mit im Mittel **+12 %** zur Mietspiegelmiete einer Wohnung (Spanne zwischen – 35 % und + 81 %; unabhängig von Baujahr, Anbauart)
 - GMB 2024 des GAA Stadt Bergisch Gladbach hat mit Auswertestand 01.01.2019 Zuschläge zwischen **7 %** und **15 %** für Mieten von EFHs veröffentlicht
 - Vorgehen in der Geschäftsstelle
 - Ausgangswert ist die Mietspiegelmiete
 - in der Regel **+ 15 %** auf die Mietspiegelmiete
 - **+ 10 %** sofern keine Garage / Stellplatz vorhanden ist
 - **+ 20 %** bei aufwendigeren Garagenanlagen
 - Gartennutzung ist bereits im Merkmal „Wohnung verfügt über keinen ... Garten“ berücksichtigt

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für EFH / EFH mit Einliegerwohnung



- **Berücksichtigung von Wohnflächen im Souterrain**
 - Beim EFH eine Miete
 - **WOHN**flächen im Keller werden mit den restlichen Wohnflächen zusammengerechnet und daraus der Mietwert ermittelt
 - EFH mit Einliegerwohnung zwei separaten Mieten
 - Einliegerwohnung: mit der Wohnfläche der Einliegerwohnung. Liegt diese im Souterrain, wird das Merkmal Souterrainwohnung bei der Berechnung berücksichtigt
 - Hauptwohnung: mit der Wohnfläche der Hauptwohnung. Verfügt diese über Flächen im Souterrain, werden diese mit der restlichen Wohnfläche im EFH aufsummiert. Das Merkmal Souterrain wird nicht berücksichtigt

Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



- **Probleme bei der Ermittlung von Mietspiegelmieten von Mehrfamilienhäusern/ Wohn- und Geschäftshäusern**
 - Wohnungen können stark unterschiedlich ausgestattet sein
 - einzelne Einheiten sind eigengenutzt
 - Zusammentreffen von (historisch bedingten) Bestands-Mieten und Mieten aus Neu-Vermietungen
 - einzelne Mieten liegen deutlich über oder unter dem Durchschnitt tatsächlicher Mieten im gleichen Objekt
 - begehrte Lagen oder begehrte Objekte werden unter Umständen vom Mietspiegel nicht ausreichend berücksichtigt
 - Mietspiegel basiert auf Mieten zwischen Anfang 2018 und Mitte 2023
 - marktübliche und nicht marktübliche Mieten treffen in einem Objekt aufeinander
 - auswertbar oder nicht?

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



- **Marktübliche Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in der Stadt Aachen**
 - **Es liegen keine tatsächlichen Mieten vor**
 - marktübliche Mieten über den qualifizierten Mietspiegel ermitteln
 - **in der Regel** wird der **Mittelwert** angehalten
 - oder ein Wert innerhalb der **+/- 17 % -Spanne** des Mietspiegels ist sachverständig auf Grund des Objektes als ortsüblich anzusehen

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser

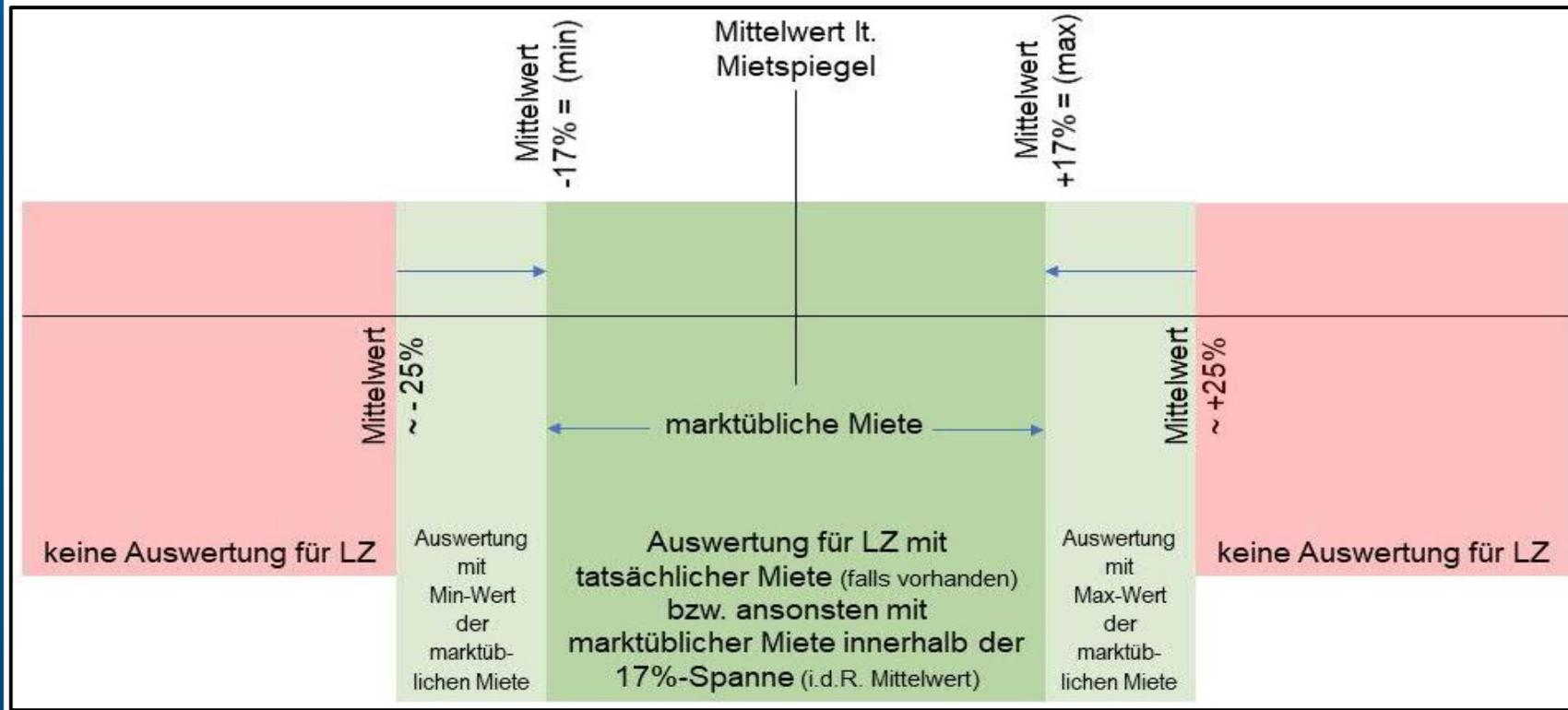


- **Marktübliche Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in der Stadt Aachen**
 - **Es liegen tatsächliche NKM vor**
 - Untersuchung auf Marktüblichkeit über den qualifizierten Mietspiegel
 - Je Einheit Ermittlung einer Mietspiegelmiete mit **+/- 17 % -Spanne** des Mietspiegels
 - +/- 17 % ist eng gefasst und statistisch abgesichert
 - in der Praxis sind jedoch auch Mieten jenseits dieser Grenzen marktüblich, wenn sie seit Jahren gezahlt werden
 - => Aufweiten der Spanne für Grenzfälle, um eine möglichst hohe Auswertequote zu erhalten und um auch diese Fälle nicht unberücksichtigt zu lassen
 - Streubereich wird auf **+/- 25 % um den Mittelwert** der Mietspiegelmiete erweitert

Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



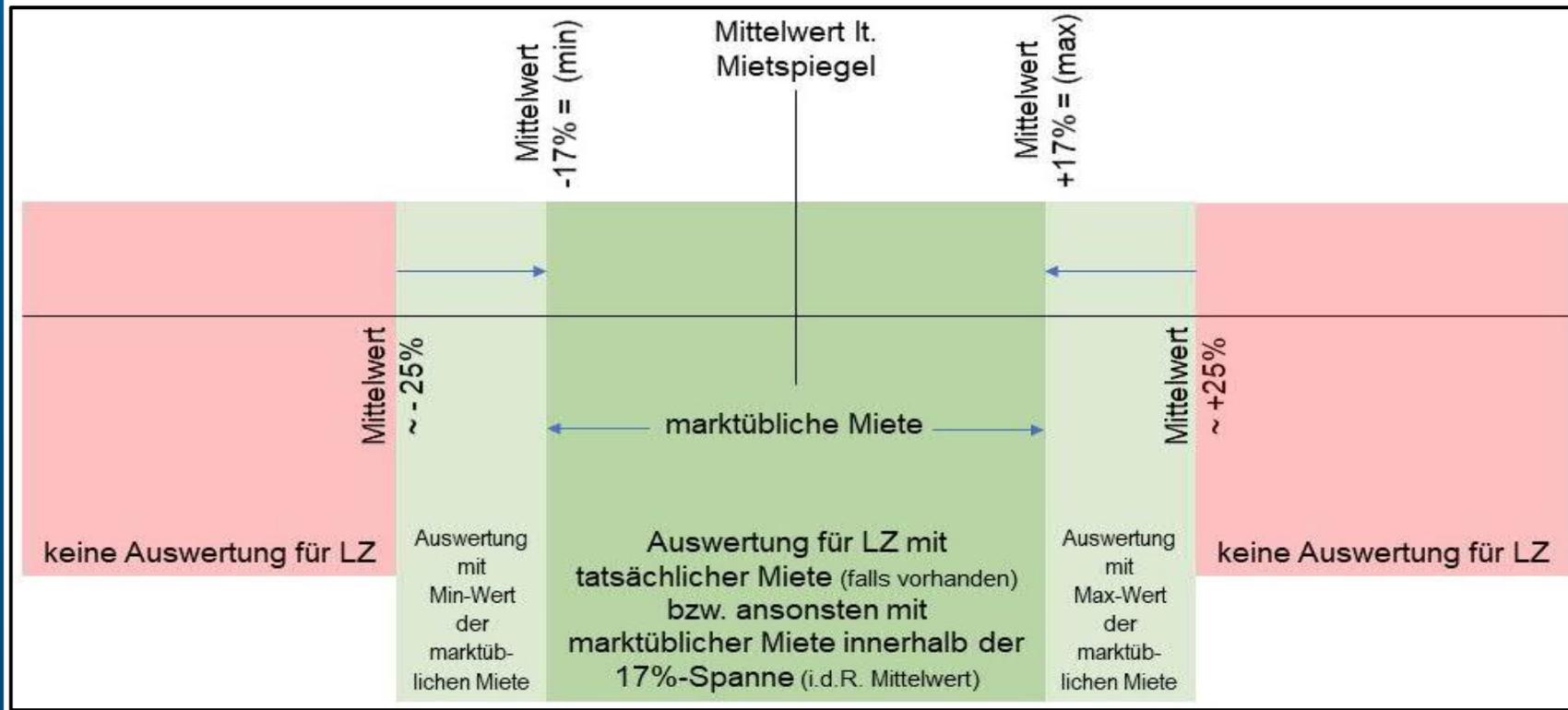
- Liegt die Miete innerhalb der +/- 17% -Spanne des Mietspiegels, wird die tatsächliche Miete als marktübliche Miete in der Berechnung verwendet (dunkelgrüner Bereich in der Grafik)



Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



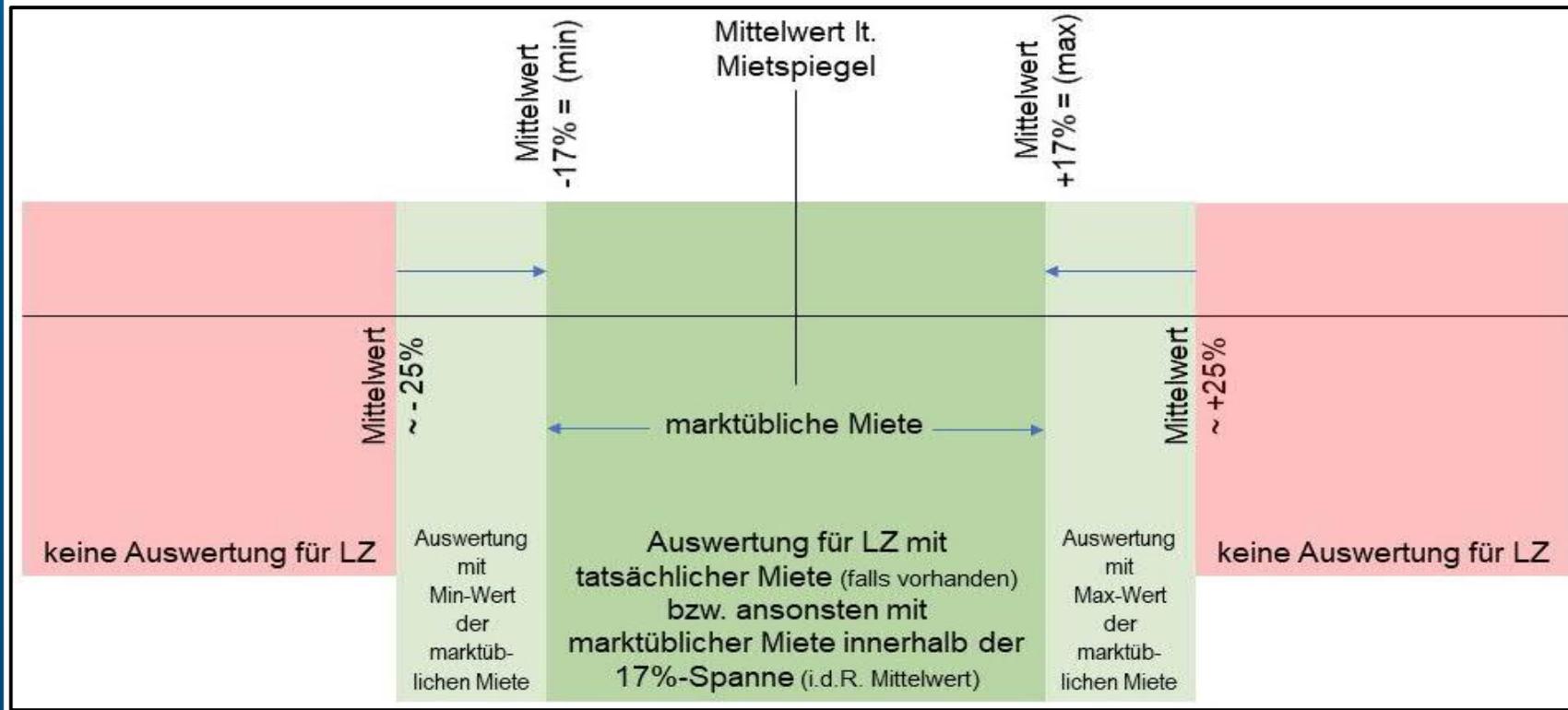
- Liegt die Miete innerhalb einer Spanne von bis zu **-25 %** um den Mittelwert des Mietspiegels, wird der Minimalwert der Mietspiegelspanne als marktübliche Miete in der Berechnung verwendet (**linker hellgrüner Bereich** in der Grafik)



Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



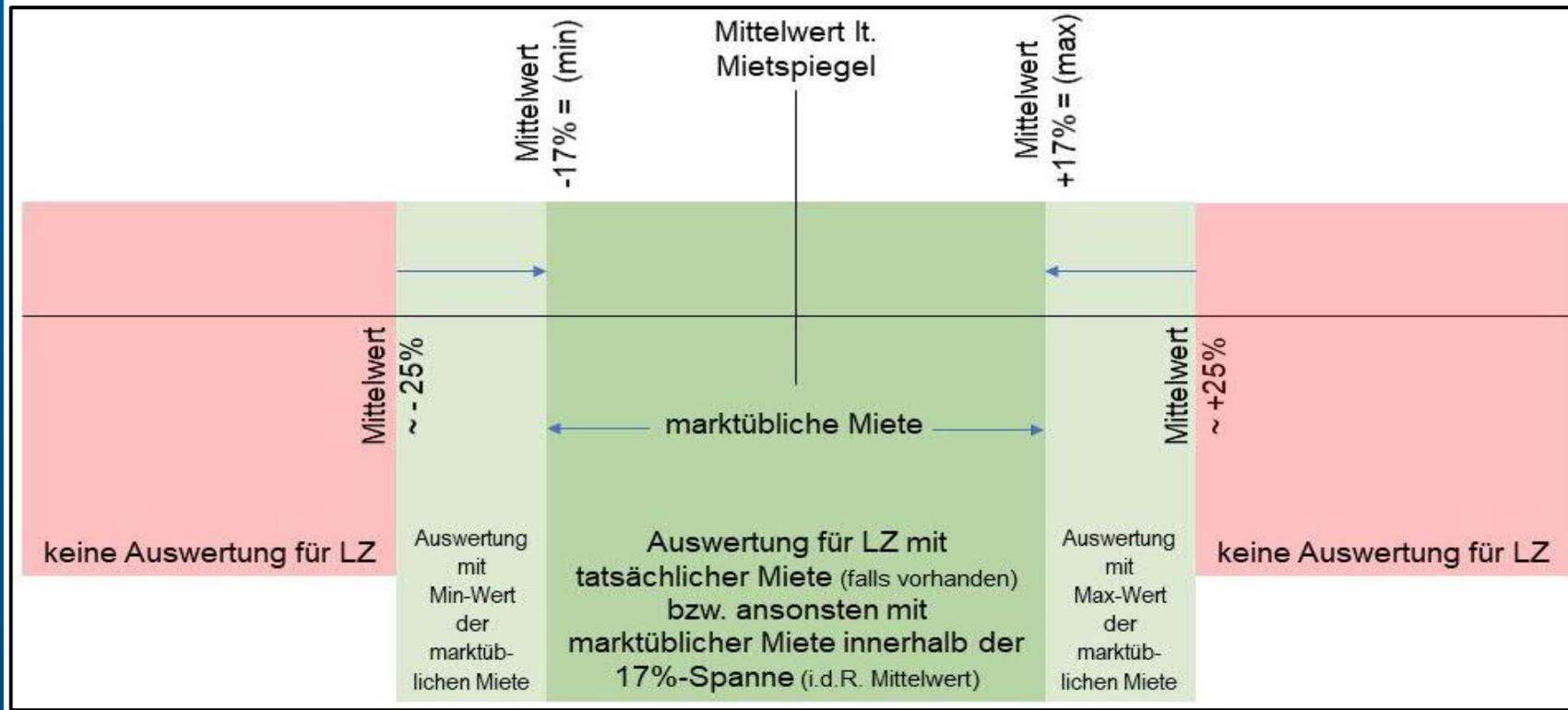
- Liegt die Miete innerhalb einer Spanne von bis zu + 25 % um den Mittelwert des Mietspiegels, wird der Maximalwert der Mietspiegelspanne als marktübliche Miete in der Berechnung verwendet (rechter hellgrüner Bereich in der Grafik)



Umgang mit Mietspiegelmieten in Aachen für Mehrfamilienhäuser



- Liegt die Miete außerhalb einer Spanne von +/- 25 % um den Mittelwert des Mietspiegels, ist keine marktübliche Miete ermittelbar (hellroter Bereich in der Grafik)



Agenda



- **Ableitung von Liegenschaftszinssätzen**
 - **Rechtliche Grundlagen**
- **Mietspiegel in der Stadt Aachen**
- **Tatsächliche Mieten in der Kaufpreissammlung**
- **Anwendung des qualifizierten Mietspiegels für Auswertungen der Kaufpreissammlung**
 - **Allgemeines**
 - **Einfamilienhäuser / Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung**
 - **Mehrfamilienhäuser**
- **Anwendungsbeispiele**

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



- Fall 1:
 - Wohnhaus mit 10 WE, frei finanziert, Baujahr 1957
 - Informationen zu Wohnflächen, Ausstattung, Modernisierungen vorhanden
 - Tatsächliche Mieten vorhanden



Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen

• Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m ²]	Mietspiegelmiete [m ²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71	6,50	7,59	

- Tatsächliche Miete liegt **unterhalb** der 25%-Spanne
 - Mietvertrag eines langjährigen Mieters
 - Besondere persönliche Verbindungen
- Miete erst einmal ungeeignet und Fall kann nicht ausgewertet werden, wenn die überwiegende Anzahl der tatsächlichen Mieten außerhalb der 25%-Spanne liegen
- Eher auswerten, als Kaufpreismaterial nicht zu berücksichtigen (die Masse macht's)
- Ist diese Miete eher die Ausnahme bei den 10 Mieten
 - Ansatz der Minimal – Miete => 7,59 €/m²
- Liegt die überwiegende Anzahl der Mieten außerhalb der 25%-Spanne
 - keine Auswertung des Falls



Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen

• Fall 1:

Lage	Wohn- fläche [m ²]	Mietspiegelrente [m ²]					tats. Miete	ange- setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71		6,50	7,59
2. OG	56		7,98	9,61	11,24		eigen- genutzt	9,61

- Es gibt keine tatsächliche Miete
 - Eigennutzung
 - Leerstand (kein struktureller Leerstand)
- => Ansatz in der Regel der Mittelwert lt. Mietspiegel => 9,61 €/m²
- bei sachverständiger Einschätzung auch ein Wert innerhalb der 17%-Spanne



Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen

- Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m ²]	Mietspiegelmiere [m ²]					tats. Miere	ange-setzte Miere
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71	6,50	7,59	
2. OG	56		7,98	9,61	11,24	eigen-genutzt	9,61	
2. OG	90		7,54	9,08	10,62	11,00	10,62	

- Tatsächliche Miere liegt **oberhalb** der 17%-Spanne
- aber **innerhalb** der 25%-Spanne => Ansatz Maximal – Miere => 10,62 €/m²

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



- Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m ²]	Mietspiegelmiete [m ²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71		6,50	7,59
2. OG	56		7,98	9,61	11,24		eigen-genutzt	9,61
2. OG	90		7,54	9,08	10,62	11,35	11,00	10,62
3. OG	90		6,78	8,17	9,56		9,50	9,50
3. OG	56		7,98	9,61	11,24		10,00	10,00
4. OG	90		6,99	8,42	9,85		9,00	9,00
4. OG	90		6,21	7,48	8,75		8,50	8,50

- Tatsächliche Mieten liegen **innerhalb** der 17%-Spanne => Ansatz der tatsächlichen Mieten

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m ²]	Mietspiegelmiete [m ²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71		6,50	7,59
2. OG	56		7,98	9,61	11,24		eigen-genutzt	9,61
2. OG	90		7,54	9,08	10,62	11,35	11,00	10,62
3. OG	90		6,78	8,17	9,56		9,50	9,50
3. OG	56		7,98	9,61	11,24		10,00	10,00
4. OG	90		6,99	8,42	9,85		9,00	9,00
4. OG	90		6,21	7,48	8,75		8,50	8,50
5. OG	55		7,54	9,08	10,62	11,35	12,00	10,62

- Tatsächliche Miete liegt **oberhalb** der 25%-Spanne
- Miete erst einmal ungeeignet aber: eher auswerten, als Kaufpreismaterial nicht zu berücksichtigen (die Masse macht's)
- Diese Miete ist eher die Ausnahme bei den 10 Mieten
 - Ansatz Maximal – Miete => 10,62 €/m²

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m²]	Mietspiegelmiete [€/m²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71		6,50	7,59
2. OG	56		7,98	9,61	11,24		eigen-genutzt	9,61
2. OG	90		7,54	9,08	10,62	11,35	11,00	10,62
3. OG	90		6,78	8,17	9,56		9,50	9,50
3. OG	56		7,98	9,61	11,24		10,00	10,00
4. OG	90		6,99	8,42	9,85		9,00	9,00
4. OG	90		6,21	7,48	8,75		8,50	8,50
5. OG	55		7,54	9,08	10,62	11,35	12,00	10,62
5. OG	90	5,95	6,58	7,93	9,28		6,00	6,58

- Tatsächliche Miete liegt **unterhalb** der 17%-Spanne
- aber **innerhalb** der 25%-Spanne => Ansatz Minimal – Miete => 6,58 €/m²

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



- Fall 1:

Lage	Wohnfläche [m²]	Mietspiegelmiete [€/m²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
1. OG	100	6,86	7,59	9,15	10,71		6,50	7,59
2. OG	56		7,98	9,61	11,24		eigen-genutzt	9,61
2. OG	90		7,54	9,08	10,62	11,35	11,00	10,62
3. OG	90		6,78	8,17	9,56		9,50	9,50
3. OG	56		7,98	9,61	11,24		10,00	10,00
4. OG	90		6,99	8,42	9,85		9,00	9,00
4. OG	90		6,21	7,48	8,75		8,50	8,50
5. OG	55		7,54	9,08	10,62	11,35	12,00	10,62
5. OG	90	5,95	6,58	7,93	9,28		6,00	6,58
DG	55		7,98	9,61	11,24		9,50	9,50

- Tatsächliche Miete liegt **innerhalb** der 17%-Spanne => Ansatz tatsächliche Miete 9,50 €/m²

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



- Fall 2:
 - Wohnhaus mit 5 WE, frei finanziert, Baujahr 1964
 - Informationen zu Wohnflächen, Ausstattung, Modernisierungen vorhanden bzw. baujahrstypisch unterstellt
 - Tatsächliche Mieten vorhanden

Anwendungsbeispiele für Mietansätze bei Mehrfamilienhäusern in Aachen



- Fall 2:

Lage	Wohnfläche [m²]	Mietspiegelmiete [m²]					tats. Miete	ange-setzte Miete
		von		Mittel	bis			
		- 25%	- 17%		+17 %	+25 %		
EG	55		6,57	7,91	9,25	9,89	11,36	--
1. OG	87		6,43	7,75	9,07	9,69	10,05	--
2. OG	87		6,43	7,75	9,07	9,69	11,32	--
3. OG	87		6,43	7,75	9,07	9,69	11,03	--
4.OG	87		6,43	7,75	9,07	9,69	9,14	--

- Vier von fünf tatsächlichen Miete liegen **oberhalb** der 25%-Spanne
- Diese Abweichung vom Mietspiegel ist erheblich
- Keine Auswertung
 - tatsächliche Mieten sind nicht marktüblich
 - Auswertung mit den tatsächlichen Mieten ist nicht modellkonform