Stadt
Langenfeld

Langenfelder Mietspiegel

Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen in Langenfeld

2023

Mietspiegel Langenfeld Rhld. 2023

Mietspiegel

für nicht preisgebundene Wohnungen

in Langenfeld Rhld.

Gültig ab: 1. Oktober 2023
Erhebungsstand: 1. Januar 2023

Vorwort des Bürgermeisters

Liebe Langenfelderinnen, liebe Langenfelder,

ich freue mich, Ihnen den ersten qualifizierten Langenfelder Mietspiegel 2023 präsentieren zu können. Er tritt ab dem 1. Oktober 2023 in Kraft.

Auf der Grundlage des zum 01.07.2022 gültigen Mietspiegelreformgesetzes war Langenfeld als Stadt mit mehr als 50.000 Einwohnern erstmalig zur Aufstellung eines Mietspiegels verpflichtet. In den vergangenen Jahrzehnten wurden einfache Mietspiegel für die Stadtgebiete von Langenfeld und Monheim zusammen durch den örtlichen Haus- und Grundeigentümerverein gemeinsam mit dem Mieterbund Langenfeld-Monheim und Umgebung e.V. erarbeitet und herausgegeben. Dies war 2017 zuletzt der Fall.

Die Datenerhebung, Datenauswertung und Erarbeitung des nun vorliegenden Mietspiegels 2023 erfolgte durch die InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum nach Maßgabe anerkannter empirisch-wissenschaftlicher Grundsätze.

Begleitet wurde die Erstellung des Mietspiegels von einem Arbeitskreis, in dem neben der Stadt der Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e.V., der Mieterbund Monheim, Langenfeld und Umgebung e.V., die Verbraucherzentrale NRW sowie der Bauverein Langenfeld, als auch die Ausschussvorsitzenden des Planungs-, Umwelt- und Klimaausschusses sowie des Ausschusses für Soziales und Ordnung vertreten waren.

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss der Stadt Langenfeld hat den Mietspiegel 2023 in seiner Sitzung am 21.09.2023 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Auch der Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e.V. sowie der Mieterbund Monheim, Langenfeld und Umgebung e.V. haben ihre Anerkennung ausgesprochen.

Ich danke allen Beteiligten im Arbeitskreis Mietspiegel, dass der neue Langenfelder Mietspiegel 2023 durch eine konstruktive und angenehme Zusammenarbeit zustande gekommen ist. Ich danke auch allen Vermieterinnen und Vermietern für ihre Mühe, die sie damit hatten, die erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen, damit der Mietspiegel zustande kommen konnte.

Ein qualifizierter Mietspiegel ist eine wichtige Grundlage, um die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung zu ermitteln. Ich hoffe, dass sich der Langenfelder Mietspiegel 2023 in der Praxis bewährt und dazu beiträgt, einen gerechten Interessensausgleich zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern zu erreichen.

Langenfeld im September 2023

Frank Schneider

Bürgermeister

Ansprechpartner zum Langenfelder Mietspiegel 2023

Für Fragen zum Langenfelder Mietspiegel 2023 können Sie sich an die folgenden Ansprechpartner/-innen wenden:

- Mieterbund Monheim, Langenfeld und Umgebung e.V., Alte Schulstraße 30, 40789 Monheim am Rhein, Telefon: 0 21 73/3 30 39 - 0.
- Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e.V., Konrad-Adenauer-Platz 6, 40764 Langenfeld, Telefon: 0 21 73/90 60 10.
- Stadtverwaltung Langenfeld Rhld., Referat Stadtplanung und Denkmalschutz, Konrad-Adenauer-Platz 1, 40764 Langenfeld, Telefon: 0 21 73/94 - 51 00.

1. Rechtsgrundlage für Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Sie soll es den Mietvertragsparteien ermöglichen, die Miethöhe einer Wohnung unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zu ermitteln. Die Rechtsgrundlage ist das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB; §§ 558c und 558d BGB). Der Vermieter kann sich zur Begründung des Zustimmungsverlangens für eine Mieterhöhung nach § 558a Abs. 2 Nr. 1 BGB auf einen Mietspiegel stützen. Der Mieter kann das Erhöhungsverlangen anhand des Mietspiegels überprüfen.

Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Langenfeld?

Unter dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete sind Entgelte zu verstehen, die in Langenfeld für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Die ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist die Nettokaltmiete (Miete ohne Heiz- und Betriebskosten). Nicht enthalten sind die Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Dies sind im Wesentlichen:

Grundsteuer, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Allgemeinbeleuchtung, Hauswart, maschinelle Wascheinrichtungen, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel.

Eine eventuell vorhandene Möblierung ist ebenso gesondert zu berücksichtigen wie die Vermietung eines Stellplatzes oder einer Garage usw.

Behandlung von Teilinklusivmieten

Um eine Teilinklusivmiete handelt es sich, wenn in Mietverträgen nicht alle Betriebskosten gesondert abgerechnet werden, sondern ein Teil in der Miete enthalten ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05) sind in einem Erhöhungsverlangen nach § 558 BGB für die Erhöhung des Anteils der Betriebskosten an der Miete die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen.

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für das Langenfelder Stadtgebiet hat ein Arbeitskreis Mietspiegel unter Moderation der Stadt Langenfeld begleitet. Diesem Arbeitskreis Mietspiegel gehörten Vertreter/-innen folgender Organisationen bzw. folgende Personen an:

- Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e.V., Konrad-Adenauer-Platz 6, 40764 Langenfeld,
- Mieterbund Monheim, Langenfeld und Umgebung e.V., Alte Schulstraße 30, 40789 Monheim am Rhein,
- Bauverein Langenfeld eG, Richrather Straße 92, 40764 Langenfeld,
- Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen, Beratungsstelle Langenfeld, Konrad-Adenauer-Platz 1, 40764 Langenfeld,
- Vorsitzende der Ausschüsse Planung und Umwelt sowie Soziales und Ordnung, Stadt Langenfeld.

3. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer **Größe zwischen 24 m² und unter 150 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Apartments.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Preisbindung);
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung für den Langenfelder Mietspiegel nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermietete Wohnungen – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne eigene Wohnungstür;
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen, bei denen sich die Mieten nicht frei gebildet haben, sondern aufgrund einer Koppelung von einem Dienst- oder Arbeitsvertrag mit einem Mietvertrag vereinbart wurden.

4. Statistische Grundlagen

Der Langenfelder Mietspiegel 2023 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er wurde vom Mieterbund Monheim, Langenfeld und Umgebung e.V. und dem Verein der Haus- und Grundeigentümer Langenfeld/Monheim e.V. sowie von der Stadt Langenfeld Rheinland anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand 1. Januar 2023 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietern erhoben. Relevant für die Auswertungen waren dabei lediglich Mieten von Wohnungen, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB).

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Langenfelder Mietspiegel 2023 besteht aus einer Grundtabelle sowie einem Katalog von Zu- und Abschlagsmerkmalen.

5.1. Einordnung in die Grundtabelle

Für die Einordnung einer Wohnung in die Grundtabelle ist deren Baualter maßgeblich. Durch das Alter werden die Beschaffenheit und damit die Miethöhe maßgeblich bestimmt. Aus diesem Grund weist der Langenfelder Mietspiegel vier Baualtersklassen aus.

Wohnungen werden nach dem Jahr ihrer Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit in eine der Baualtersklassen eingeordnet. Bei einer Modernisierung mit wesentlichem Bauaufwand insbesondere innerhalb der Wohnung (mindestens 700 Euro/m² Wohnfläche[1]) kann in Einzelfällen eine Einordnung in die jeweilige Baualtersklasse des Mietspiegels entsprechend dem Jahr der Baumaßnahme erfolgen.

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen bzw. Gebäude bis zum Baujahr 2019 einschließlich. Für alle Wohnungen, die nach 2019 erstellt wurden, kann dieser Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

Zusätzlich zu Mietober- und Mietuntergrenze wird in der Grundtabelle als Orientierungshilfe der Mittelwert (arithmetisches Mittel) der Mietspannen ausgewiesen.

Tabelle 1: Grundtabelle

Baualtersklasse							
bis 1973		**1974 bis 2001**		**2001 bis 2011**		**2012 bis 2019**	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
7,65	6,62 - 8,70	**7,97**	6,90 - 9,06	**8,38**	7,25 - 9,53	**9,29**	8,04 - 10,56

5.2. Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen

Ausgehend von der Grundmiete können für bestimmte Merkmale einer Wohnung Zu- und Abschläge in Betracht kommen. Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualtersklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf die jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht wurden.

Zu- und Abschläge können für folgende Gruppen von Merkmalen vereinbart werden:

[1] vgl. § 8 Abs. 4 Nr. 4 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen) i.V.m. Nr. 2.1.3 WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen)

- Größe und Art,
- nutzbare Außenflächen,
- Bodenbeläge,
- Art der Warmwasserbereitung und Heizung,
- sonstige Ausstattung,
- Erneuerungen und Modernisierungen,
- Lage im Stadtgebiet.

Größe und Art

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in der Regel nach den zurzeit geltenden Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Für die anrechenbare Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen gilt § 4 der Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit der Maßgabe, dass in der Regel 25 Prozent von deren Grundfläche zur Ermittlung der Wohnfläche angerechnet werden.

Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Grundtabelle angegebenen Werten, die Mieten für größere Wohnungen liegen oftmals darunter.

Folgende Zu- und Abschläge pro m² Wohnfläche können angewendet werden:

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung

Merkmal	**€/m²**
Wohnfläche von 24 m² bis unter 29 m²	+2,10
Wohnfläche von 29 m² bis unter 34 m²	+1,38
Wohnfläche von 34 m² bis unter 39 m²	+1,24
Wohnfläche von 39 m² bis unter 49 m²	+0,57
Wohnfläche von 49 m² bis unter 59 m²	+0,34
Wohnfläche von 59 m² bis unter 89 m²	Referenzwert
Wohnfläche von 89 m² bis unter 130 m²	-0,20
Wohnfläche von 130 m² bis unter 150 m²	-0,79
Penthouse/Staffelgeschoss* (Exklusive)Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)	+0,92
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	-0,36

* Im Sinne des Mietspiegels wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Grundausstattung

Zunächst wird für jede Wohnung in Langefeld eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen ein Badezimmer mit Badewanne oder Dusche sowie mit einem WC, eine (separate) Küche, eine Zentral- oder Etagenheizung, eine Isolierverglasung bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen), ein Balkon oder eine Loggia sowie ein einfacher Bodenbelag in den Aufenthaltsräumen, d.h. den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung.

Nutzbare Außenflächen

Ausgehend von der Grundausstattung sind für bestimmte *nutzbare Außenflächen* folgende Zuschläge pro m² Wohnfläche anzuwenden:

Tabelle 3: Zu- und Abschläge für nutzbare bzw. fehlende Außenflächen

Ausstattung	€/m²
Kein Balkon oder keine Loggia	-0,33
Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,51
Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,51
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (mit dem Zuschlag für Terrasse oder Dachterrasse kombinierbar)	+0,64

Bodenbeläge

Für *Bodenbeläge*, die in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen überwiegend verwendet werden, können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden. Die Bodenbeläge müssen in technisch einwandfreiem Zustand sein.

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen

Ausstattung	€/m²
Ohne Oberboden vermietet	-0,22
Einfache PVC-Bodenbeläge, Teppichböden, Laminat	Referenzklasse
Hochwertige Bodenbeläge (Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen, Keramikböden/Naturstein, hochwertige PVC-Bodenbeläge als fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+0,53

Art der Warmwasserbereitung und Heizung

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die *Warmwasserbereitung* über die Heizung, d.h. über eine Zentral- oder Etagenheizung erfolgt. Darüber hinaus können für die Art der Warmwasserbereitung sowie *Heizung* folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 5: Zu- und Abschläge für Art der Warmwasserbereitung und Heizung

Ausstattung/Vertragskonstellation	€/m²
Warmwasserbereitung über Boiler/Untertischgerät (Strom)	-0,38
Warmwasserbereitung über nicht verbundene Autogyser (Gas)	-0,81
Mit einem gewerblichen Wärmelieferanten wurde seitens des Vermietenden ein Wärmeliefervertrag (Contracting) geschlossen (Anwendbar nur während der Vertragslaufzeit des Wärmeliefervertrages. Ersparte Abrechnungskosten der warmen Betriebskosten können im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden, siehe Abschnitt 5.3).	-0,14
Fußbodenheizung	+0,19

Sonstige Ausstattung

Für *sonstige Ausstattung* können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 6: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

Ausstattung	**€/m²**
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar (Der Zuschlag ist nur für Gebäude mit bis zu einschließlich fünf Geschossen über der Geländeoberfläche anwendbar.)	+0,27
Badewanne und separate Dusche im Badezimmer	+0,19
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995) oder höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter) (an allen Fenstern und Außentüren, z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen, in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnungen) (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für die Erneuerung/Modernisierung aller Fenster kombinierbar.)	+0,23
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum – nicht den Flur – betretbare Räume)	-0,42
Elektrische Roll- oder Fensterläden	+0,17
Zugangskontrolle zur Wohnung mit einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,22

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in den oben abgebildeten Tabellen aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden. Unter 5.3 – Anwendung der Mietspannen – ist näher erläutert, wie diese Spannen zu verstehen sind und wie sie angewendet werden können.

Erneuerungen und Modernisierungen

Die Beschaffenheit einer Wohnung kann durch *Erneuerungen und Modernisierungen* nach Fertigstellung verändert werden. Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Für folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen konnten Zuschläge ermittelt werden:

Tabelle 7: Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen

Erneuerungen und Modernisierungen (jeweils bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet worden sind)	**€/m²**
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche) **ab dem Jahr 2012** (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für Wärmeschutzverglasung kombinierbar.)	+0,20
Dämmung des Daches **ab dem Jahr 2012**	+0,30
Dämmung aller Außenwände **ab dem Jahr 2014**	+0,53
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) **ab dem Jahr 2012**	+0,27

Umfang und Qualität der Erneuerungen und Modernisierungen können nach den Umständen des Einzelfalles in den Spannen berücksichtigt werden.

Lage im Stadtgebiet

Die *Lage* einer Wohnung bzw. eines Gebäudes innerhalb des Langenfelder Stadtgebietes kann sich auf die Höhe der Miete auswirken. Lageeinflüsse waren bei Lage des Gebäudes in einer von drei Wohnlagen ermittelbar.

Für die Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebietes können folgende Zu- und Abschläge angewendet werden:

Tabelle 8: Zu- und Abschläge für die Lage innerhalb des Stadtgebiets

Lage im Stadtgebiet (Makrolage)	€/m²
Einfache Wohnlage	-0,90
Mittlere Wohnlage	Referenzwert
Gute Wohnlage	0,17

Die Wohnlagen für ein Gebäude können anhand der Wohnlagenkarten oder des Straßenverzeichnisses (Abschnitt 6) ermittelt werden.

Die Einteilung der Wohnlagen wurde anhand der Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen mit Stichtag 1. Januar 2023 vorgenommen (Datengrundlage: www.boris.nrw.de) und ist Ergebnis statistischer Auswertungen zur Höhe der Bodenrichtwerte in den Bodenrichtwertzonen. Die einfache Wohnlage ergibt sich aus Bodenrichtwerten bis zu einer Höhe von unter 540 Euro/m², die mittlere Wohnlage aus Bodenrichtwerten von 540 bis unter 650 Euro/m² und die gute Wohnlage für Bodenrichtwerte von 650 Euro/m² und darüber hinaus. Die Abgrenzung der Wohnlagenklassen ergibt sich aus den Grenzen der Bodenrichtwertzonen.

Um die spezifische Wohnlage im Sinne eine Mikrolage[2] (näheres Umfeld der Wohnung) zu berücksichtigen kann zusätzlich eine differenziertere Bewertung über die Mietspannen erfolgen.

Wohnungen, die sich im Langenfelder Stadtgebiet in der Peripherie befinden und für die es keine Zuordnung zu einer Wohnlage gibt, sind nicht Teil des Mietspiegels. Zur Einordnung dieser Wohnungen kann die einfache Wohnlage als Orientierung herangezogen werden.

5.3. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes für Wohnungen in Höhe der ausgewiesenen Spannen um die errechnete Miete laut Grundtabelle schwanken. Entsprechend den Vorschriften des BGB weist die Grundtabelle Mietspannen aus.

In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,

[2] Die Bewertung der Mikrolage hängt u.a. von der infrastrukturellen Anbindung (Verkehrsanbindung, Nähe zu Nahversorgung, Schulen, Ärzte und Krankenhaus, Naherholungsmöglichkeiten, kulturelles Angebot etc.), aber auch von möglichen Beeinträchtigungen (Lärm-, Luft- sowie Geruchsbeeinträchtigungen) ab.

- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Bei der Anwendung der Mietspannen ist zu beachten:

Wohnungen

- ohne Badezimmer (Raum mit einer Badewanne oder Dusche und Waschbecken) und/oder ohne WC (Raum mit WC und Waschbecken) in der Wohnung,
- mit Einzelöfen,
- bei denen mindestens ein Wohn- oder Schlafraum nicht beheizt ist,
- bei denen die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wurde,
- die insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert wurden sowie
- mit nicht aufgearbeiteten Hobeldielen

waren nicht oder nicht in ausreichender Fallzahl im Datensatz enthalten, sodass hierfür kein Zu- oder Abschlag ermittelt werden konnte. Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Ergeben sich bei einem Wärmecontracting-Vertrag (siehe Tabelle 5) Einsparungen bei der Abrechnung der warmen Betriebskosten (reine Abrechnungskosten, nicht Energiekosten), so können diese im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Die Merkmale

- zusätzliches, zweites Badezimmer (Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken),
- Bockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude),
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien,
- mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbare Wohnungen,
- Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion (ohne Videounterstützung),
- Mansardenraum,
- Abstellraum (innerhalb der Wohnung),
- erstmaliger Heizungseinbau,
- Erneuerung/Austausch der Heizungsanlage (Erneuerung/Austausch des Heizkessels, Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen) sowie
- Einbau einer Trittschalldämmung im Rahmen einer Modernisierungs-/Erneuerungsmaßnahme (Trittschallmindernde, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichfedernde Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung)

wurden geprüft. Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Es konnte jedoch kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

Für die Merkmale

- Ein- und Zweifamilienhaus;
- Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische);
- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnraumen auf mindestens zwei Etagen);
- Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen);
- zusätzliches zweites WC (Raum mit WC und Waschbecken; Gäste-WC);
- nur Kochnische (kein eigener Küchenraum);
- Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität);
- offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche);
- Einfachverglasung;
- Doppelkastenfenster;
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen);
- Wärmepumpe;
- Elektroheizung;
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer (Strom);
- barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnungen (mind. zwei der folgenden Merkmale: bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten);
- manuelle Rollläden;
- Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört;
- Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst werden kann und die Kosten verbrauchsabhängig (nicht pauschal nach Personenzahl oder Wohnfläche) abgerechnet werden können;
- kein fließendes Warmwasser in der Küche (Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.);
- Erneuerung/Austausch der Heizkörper;
- erstmaliger Dusch- oder Badeinbau;
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten);
- Dämmung der obersten Geschossdecke;
- Dämmung der Kellerdecke;
- vollständige Erneuerung der Elektro-Installationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)

konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

5.4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Vordruck)

Zunächst werden die Zu- und Abschläge für eine Wohnung ermittelt:

Zu- und Abschlagsmerkmale in die vorgesehenen Spalten eintragen, falls die Wohnung über die entsprechenden Wohnwertmerkmale verfügt:		Zu-schläge €/m²	Ab-schläge €/m²
Zu- und Abschläge für die Größe und Art einer Wohnung (Tabelle 2)			
Wohnfläche von 24 m² bis unter 29 m²	+2,10		
Wohnfläche von 29 m² bis unter 34 m²	+1,38		
Wohnfläche von 34 m² bis unter 39 m²	+1,24		
Wohnfläche von 39 m² bis unter 49 m²	+0,57		
Wohnfläche von 49 m² bis unter 59 m²	+0,34		
Wohnfläche von 59 m² bis unter 89 m²	Referenz-wert		
Wohnfläche von 89 m² bis unter 130 m²	-0,20		
Wohnfläche von 130 m² bis unter 150 m²	-0,79		
Penthouse/Staffelgeschoss (Exklusive)Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)	+0,92		
Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	-0,36		
Zu- und Abschläge für nutzbare Außenflächen (Tabelle 3)			
Kein Balkon oder keine Loggia	-0,33		
Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,51		
Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	+0,51		
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (mit dem Zuschlag für Terrasse oder Dachterrasse kombinierbar)	+0,64		
Zu- und Abschläge für Bodenbeläge (Tabelle 4)			
Ohne Oberboden vermietet	-0,22		
Einfache PVC-Bodenbeläge, Teppichböden, Laminat	Referenz-klasse		
Hochwertige Bodenbeläge (Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen, Keramikböden/Naturstein, hochwertige PVC-Bodenbeläge als fest verklebter Designboden/Vinylboden)	+0,53		
Zu- und Abschläge für Art der Warmwasserbereitung und Heizung (Tabelle 5)			
Warmwasserbereitung über Boiler/Untertischgerät (Strom)	-0,38		
Warmwasserbereitung über nicht verbundene Autogyser (Gas)	-0,81		

Mit einem gewerblichen Wärmelieferanten wurde seitens des Vermietenden ein Wärmeliefervertrag (Contracting) geschlossen (Anwendbar nur während der Vertragslaufzeit des Wärmeliefervertrages. Ersparte Abrechnungskosten der warmen Betriebskosten können im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden, siehe Abschnitt 5.3).	-0,14		
Fußbodenheizung	+0,19		
Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale (Tabelle 6)			
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar (Der Zuschlag ist nur für Gebäude mit bis zu einschließlich fünf Geschossen über der Geländeoberfläche anwendbar.)	+0,27		
Badewanne und separate Dusche im Badezimmer	+0,19		
Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995) oder höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,0 und darunter) (An allen Fenstern und Außentüren, z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen, in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnungen) (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für die Erneuerung/Modernisierung aller Fenster kombinierbar.)	+0,23		
Einen oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum – nicht den Flur – betretbare Räume)	-0,42		
Elektrische Roll- oder Fensterläden	+0,17		
Zugangskontrolle zur Wohnung mit einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffner	+0,22		
Zuschläge für Erneuerungen und Modernisierungen (Tabelle 7)			
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche) **ab dem Jahr 2012** (Der Zuschlag ist mit dem Zuschlag für Wärmeschutzverglasung kombinierbar.)	+0,20		
Dämmung des Daches **ab dem Jahr 2012**	+0,30		
Dämmung aller Außenwände **ab dem Jahr 2014**	+0,53		
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) ab dem Jahr 2012	+0,27		
Zu- und Abschlag für die Lage im Stadtgebiet (Tabelle 8**)**			
Einfache Wohnlage	-0,90		
Mittlere Wohnlage	Referenzwert		
Gute Wohnlage	0,17		
Summe der Zu- und Abschläge (Tabellen 2 bis 6)			

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird folgendermaßen berechnet:

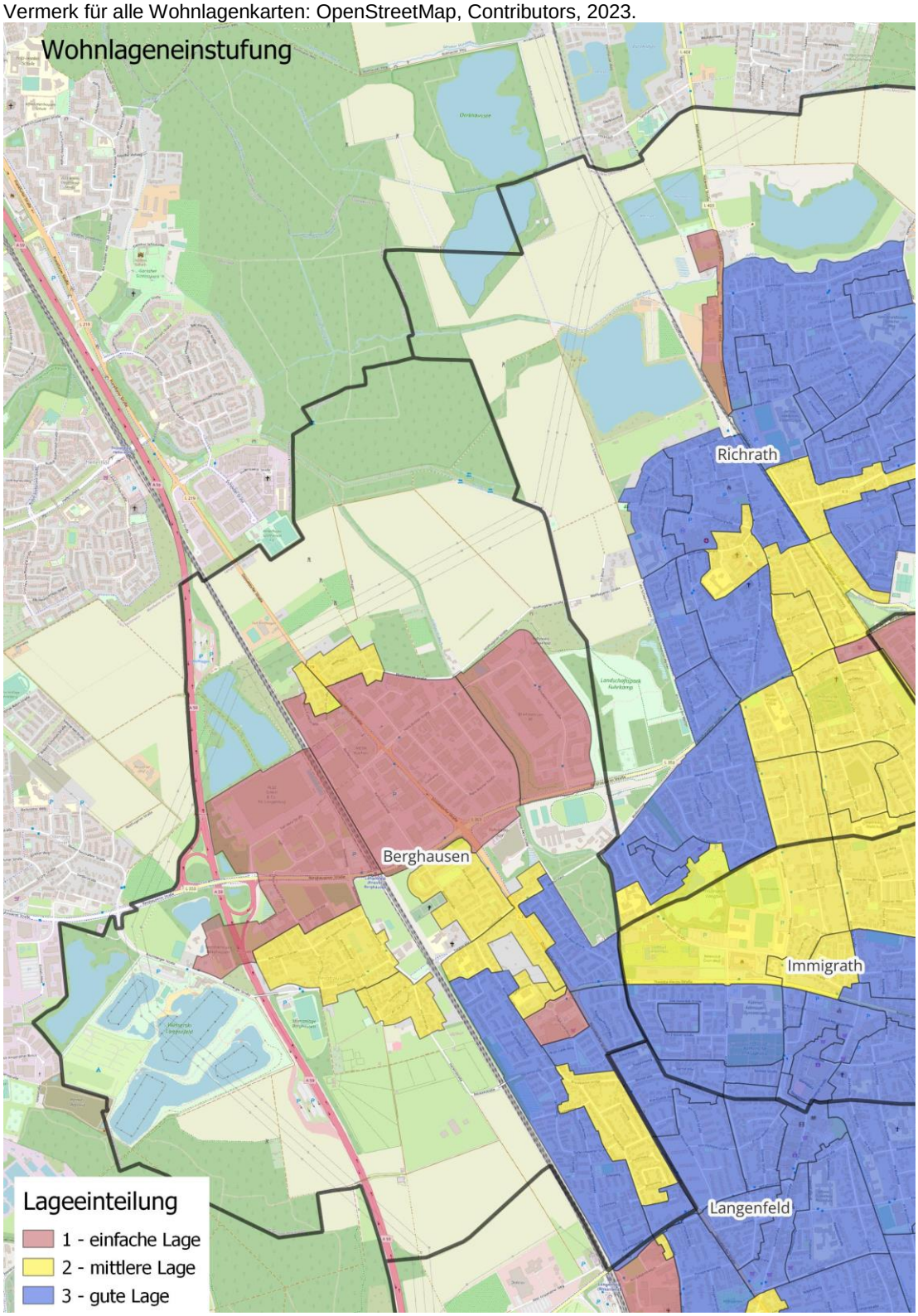
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m²)		
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+	
Abzüglich: Summe der Abschläge	-	
Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²)	=	
Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²) (abzüglich. Differenz zwischen dem Mittelwert und der Untergrenze gemäß Grundtabelle)	- =	
Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m²) (zuzüglich Differenz zwischen der Obergrenze und dem Mittelwert gemäß Grundtabelle	+ =	

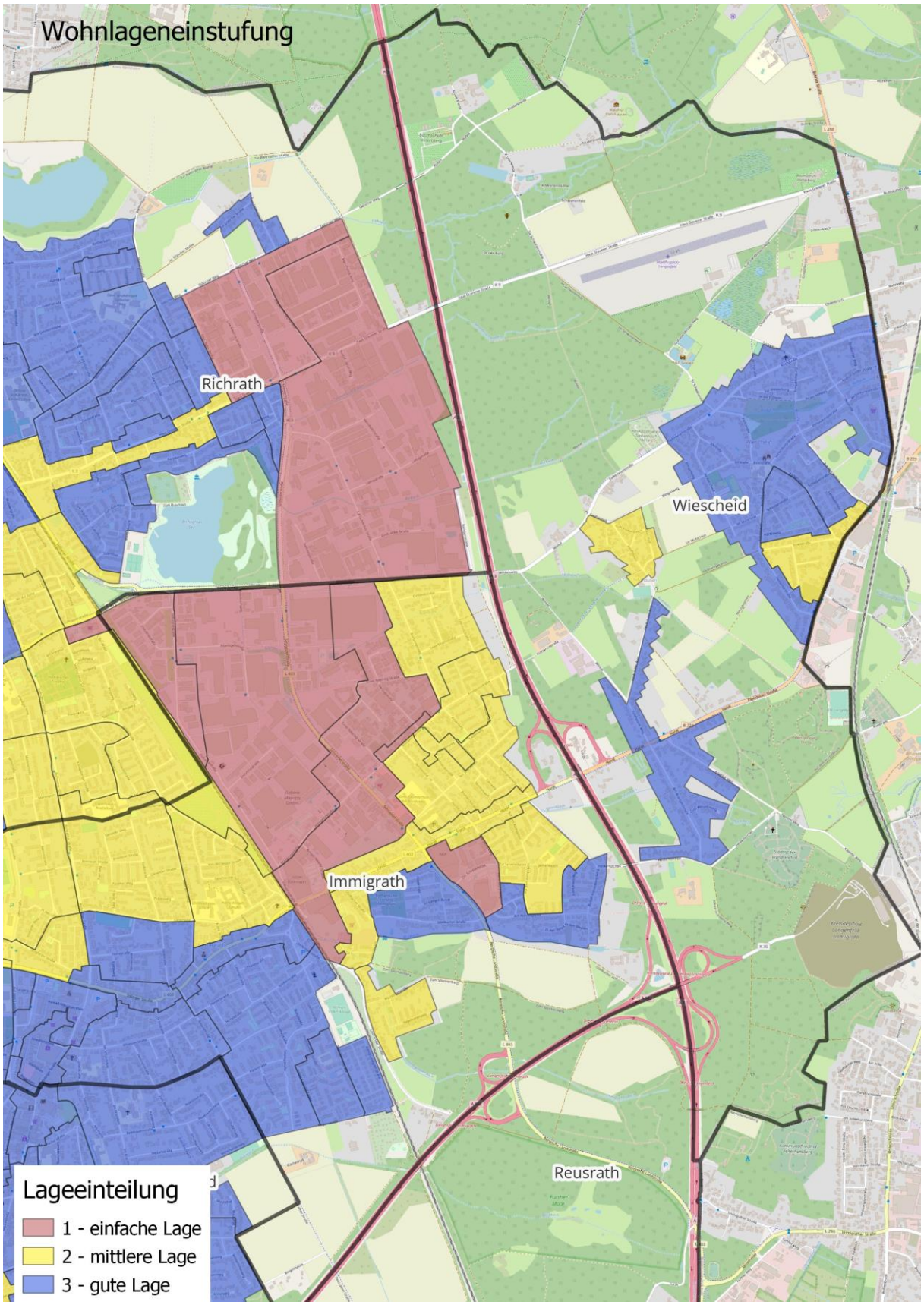
6. Darstellung der Wohnlagen

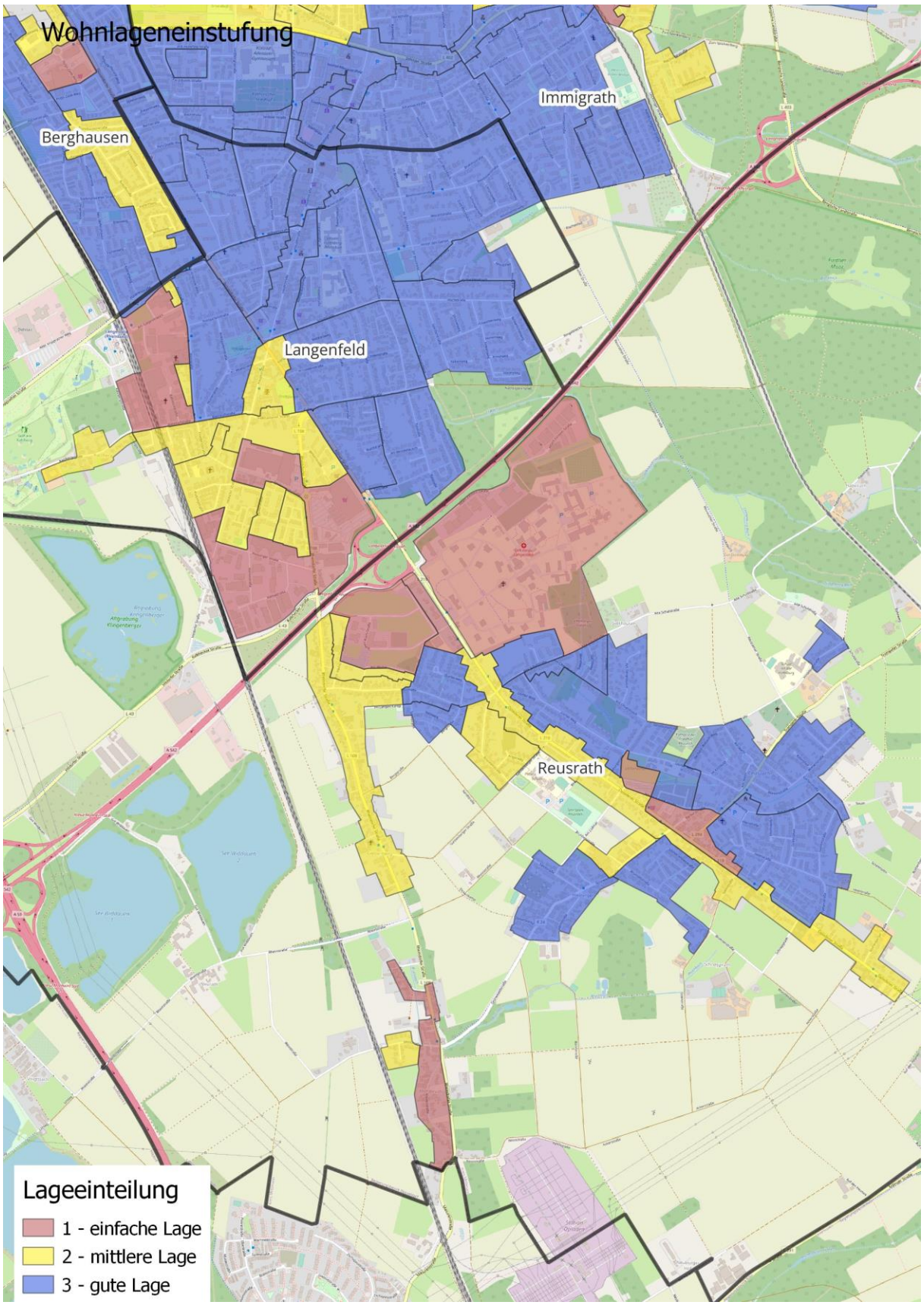
Die Wohnlagenkarten (Abschnitt 6.1), mit denen das Stadtgebiet abgedeckt wird, können genutzt werden, um die Wohnlage eines Gebäudes innerhalb des Langenfelder Stadtgebietes zu ermitteln. Sollte eine Zuordnung eines Gebäudes anhand der Lagekarten nicht möglich sein, so kann hierfür das adressgenaue Straßenverzeichnis (Abschnitt 6.2) herangezogen werden.

6.1. Wohnlagekarten

Vermerk für alle Wohnlagenkarten: OpenStreetMap, Contributors, 2023.




Wohnlageneinstufung
Richrath
Wiescheid
Immigrath
Reusrath
Lageeinteilung
1 - einfache Lage
2 - mittlere Lage
3 - gute Lage



6.2. Straßenverzeichnis der Wohnlagen

Das Straßenverzeichnis ist gesonderte Anlage zum Mietspiegel.